

# Estate·investment

上证第一演播室 | 中国证券网

## 供求比逆转,上海住宅市场频发预警



薛建雄  
天天房网研究中心主任

活动策划:柯鹏 李和裕  
主持人:李和裕  
整理:李和裕 实习生 唐皓

“上海楼市供求比连续几个月保持在1.5:1,这一比例说明楼市供应量充足。”在上月召开的市政府例行新闻发布会上,新闻发言人表示对上海楼市的供需平衡状况表示乐观。但近期随着上海楼市初夏“上火”的迹象越来越严重,供求比也呈现“逆转”态势。来自研究机构的数据就显示,近几周以来上海商品住宅市场表现为供不应求,供求比已上浮至1:2.21,这一楼市供求局面是否意味着对上海商品住宅市场的一次预警?今天我们就邀请市场人士为大家解读。

### “逆转”意料之中

主持人:虽然上海商品房市场的供求比整体处在1.5:1左右,但特别是随着楼市“红五月”的到来,商品住宅供求比“逆转”的情况越来越明显,您认可这一现象吗?

薛建雄:我们研究中心从今年春节后就通过各大媒体一再警示上海新房市场供应不足,房价存在上涨压力。做出此预测的原因有二:一是每周的监控数据显示,新房的供应量小于成

交易,这个差距从4月楼市趋热开始表现得更加明显;二是也有政策原因,2004年国家调控设置了“8·31大限”,即控制土地的无序开发,使得土地供应量大幅下降,如今已过了两年半时间,根据房地产的开发流程,宏观调控导致的供应量下降也应该会逐步呈现,另外2006年“70-90”结构调控政策出台后,一批规划项目被推迟,这个供应量下降可能会出现在“金九银十”期间。事实上,政府也早已意识到这一点,“五一”节前就曾特别开会通报房源供应充足的消息,希望市民冷静客观购房。

### 房价稳定可期

主持人:一些人认为,商品住宅供求比“逆转”的情况不可忽视,因为供不应求的局面同时代表着房价势必进一步攀升,您对此持何种意见?这构不构成对上海商品住宅市场的一次警告?

薛建雄:在今年5月需求全面体现的时候,上海新房市场就已经显得过热了,成交量周周创新高。而在刚刚过去的6月,楼市更加火热,商品住宅的成交量以266.17万平方米创下了上海“网上房地产”建立以来的数据新高。从我们的调查结果来看,前2个月的高成交不但消耗了去年上海楼市调整所积压及春节期间股市财富所带来的需求,也消耗了一部分未来的需求。因为,经过去年最为严酷的一轮调控后,上海房价未跌还涨,多数市民不得不接受房价长期上涨的趋势,同时在预期房源供应不足的情况下,提前入市抢购优质房源。

但是,从上海“十一五”规划来看,如果9个近郊新城的建设速度加快的话,还是能够有效缓解外环以内人口增加的压力。同时,如果这些地方的房地产开发能够很好启动的话,对新房供应不足的情况也会起到缓解效果。从重庆的多中心建设、新房供应量充



足从而控制了房价上涨的经验来看,上海房价在实现“十一五”规划后进入平稳期也是可以期待的。

### 楼盘品质决定胜负

主持人:另外,数据表明,虽然上海楼市呈现供不应求之势,但新增房源的去化速度其实一般,如6月底新增的36.9万平方米中一周去化了5.03万平方米,占供应总量的13.63%。在您看来,上海商品住宅目前销售局面究竟是怎样的?

薛建雄:首先我要指出的是,以上数据的可比性不大。有些楼盘是在统计周的最后一天上市,它的供应量已经算进去了,但是多数楼盘推房源当天会很忙,成交的合同可能要第二天才能到网上备案。就算是统计周第一天上市的楼盘,七天内又能卖掉



多少呢?就算一个小型楼盘的销售期都要半年以上,这样算来,在统计周内销售13.63%已经是个很不错的业绩了。

但说到市场上新房的销售情况,我认为是在抢购优质房源,即在今年投机炒房比例大幅下降的情况下,只要符合市场需求的楼盘,不但价格高于同地区产品,销售情况也比较好。事实上,现在上海购房者的层次分化已经非常明显,富人基本上都是买豪宅板块的高档房,中高收入者宁愿住中环的高品质房也不会买市中心的低质楼盘。这说明上海楼市内地段不再是唯一标准,品质已经可以决定楼盘的胜负。



### 上证调查

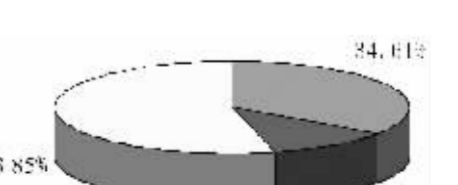
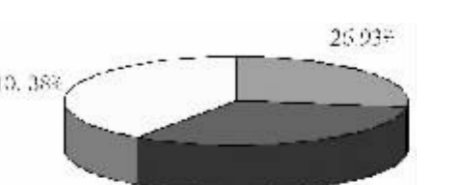
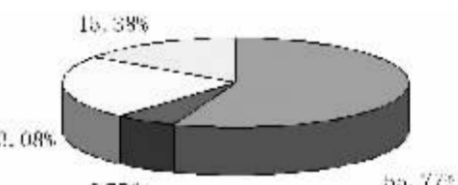
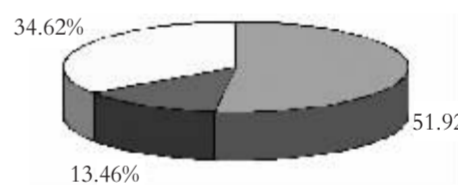
### 装修房推广小调查

## 大半受访者认可购买全装修房

调查策划:柯鹏 李和裕  
统计整理:实习生 倪珊珊

告别了令人头疼的购置材料、雇工装修、奔波监工的繁琐程序,装修房的出现吸引了购房者的注意,并在上海楼市中日渐盛行起来,悄然形成了楼市交易中的一股新生力量。同时,出于提高客户居住体验和环境保护等方面的考虑,装修房也被列入不少开发商的战略规划中,市场内装修

房的供应比例逐渐增高。然而,一方面目前市场上装修房楼盘数量在不断增加,另一方面不少装修房楼盘交付随之而来的就是投诉、纠纷。购房者难免犹豫:装修房到底要不要买?买装修房是不是真的省力、省心又省钱?针对以上问题,本周《上海证券报·地产投资》与知名房地产门户网站“搜房网”联合进行调查,以求从中看出装修房市场存在的问题及其发展趋势。



### 投资风向

#### 政策风向: 国土部调查工业用地控制

国土资源部日前下发《关于开展工业项目建设用地控制指标执行情况调查的通知》,表示将对一些省市的工业项目建设用地控制指标的执行情况开展全面调查。通知已经发至天津、辽宁、上海、江苏、福建、河南、湖北、湖南、重庆、四川、陕西等省市的国土资源管理部门。各相关省市的国土资源管理部门要在本月20日以前全面完成工业项目建设用地控制指标执行情况的调查任务,上报调查报告和工业项目建设用地控制指标执行情况调查汇总表。

根据通知,这次的调查内容包括地区的工业项目建设用地控制指标贯彻落实情况以及实施效果,工业项目建设用地控制指标应用及管理情况,工业项目建设用地控制指标应用及管理中的突出问题,对修订全国工业项目建设用地控制指标、强化控制指标管理的意见和建议。(李和裕)

#### 权威调查: 房价水平远高于消费者期望

中国消费者协会本周发布的《12城市商品住房消费者满意度调查报告》显示,房价水平远高于消费者期望,多数人仍预测房价“高温”难降。调查结果显示,64.2%的消费者认为合理的房价在2000-5000元/平方米之间,其中选择合理价格是3000-4000元/平方米的消费比例最高,为24.1%;其次是2000-3000元/平方米,比例为22.5%;接着是4000-5000元/平方米,比例为17.6%。

此外,六成消费者认为房价还会上涨,其中多数认为房价会以低于目前的速度继续上涨,仅有25.6%认为房价会以某种形式下降。调查结果显示,12.6%的消费者预期房价比现在涨得还快;选择以现在的速度上涨的比例则为17.2%;预期房价上涨但增速放缓的比例为31.2%。(唐文祺)

#### 业内合作: 开发商掏腰包助力“刚需”

“最近房价和楼市交易量增长过猛,导致改善型居住需求的成本增加许多。一方面或将引来中央进一步的宏观调控政策出台,一方面也体现了供给和需求的真实结构矛盾。”上海合生房地产开发有限公司总经理贺大川称。而面对房价上涨给改善型需求的购房者带来的压力,《第一地产》近日联合一批品牌开发商发起“阳光助房活动”,以期缓解购房门槛提高和刚性需求增长带来的楼市矛盾。

据了解,包括合生创展、悦江置业、锦秋房地产等开发商已经响应。据介绍,阳光助房计划将严格筛选改善需求的购房人群,锁定在刚刚工作、小家庭、有老人的四代同堂等几个方面,被选中的家庭将获得开发商5万元助房经费,资助其改善置业。(于兵兵)

## 公积金利率调整 不应与货币政策挂钩

上海公积金管理中心副研究员 丛诚

住房公积金制度是我国城镇职工普遍参加的融入劳动工资的一项政策性住房储蓄制度,每一次利率调整,牵动着成千上万购房贷款家庭。

自2002年2月起,中国人民银行已经5次上调金融机构人民币存贷款利率。将商业性个人住房贷款利率的调整与整体利率水平调整同步进行,无可厚非,但央行总是把住房公积金贷款利率一起调整。笔者认为,我国住房公积金存贷款利率调整亟需重新建立相对独立的利率规则。住房公积金利率调整,不应与国家货币政策挂钩。

近几年,人民银行调整公积金贷款利率,呈现与整体利率水平同步同向变化的规律。随着我国利率市场化改革的推进,利率波动频繁,作为一项制度性和带有保障性的住房公积金贷款,其利率跟市场起伏波动,不利于广大公积金缴存职工对房贷利息支出产生稳定预期。尽管公积金贷款利率略低于商业贷款,但由于利率规则的缺失,从利率波动的角度,公积金贷款利率风险与商业银行房贷无异,这背离了住房公积金作为政策性住房金融制度安排的初衷。

我国住房公积金制度是以储贷为核心的住房专项金融制度安排,这一制度除职工和单位必须参加的强制性以外,“低存低贷”的利率规则为这一制度的灵魂。低存低贷的理论依据是,住房公积金参缴者的存款利息损失,可以通过贷款利率优惠得到数倍放大的补偿。然而,正是由于这一“低存低贷”游戏规则的设计,住房公积金制度的公平性受到社会的广泛质疑。世界银行评述我国住房公积金制度时认为,“住房公积金贷款主要是使收入较高的家庭受益”,“只有45%的住房公积金被用来发放住房贷款,而且只有17%的缴款者获得了公积金贷款。”

低存低贷规则还有以下几个弊端:首先,不管是否贷款,由于低息,住房公积金积累始终面临严重贬值风险;其次,住房公积金资金无法与外部市场资金进行融通拆借,只能采取一种封闭性的资金运作机制,封闭性进一步导致资金短缺和盈余的交替出现,公积金资金使用效能大打折扣。第三,以上所谓“低存低贷”引致的封闭性,也仅限于住房公积金的法定存贷业务,而究其资金循环并未真正封闭——大量沉淀的住房公积金资金被作为超级存款融入商业银行信



贷资金的统一调度,部分公积金沉淀资金购买国债而成为国家建设项目资金,住房公积金资金实际上流入住房体系以外进行循环。第四,在低息政策和公积金管理中心非金融机构设置的体制下,住房公积金成为游离于金融监管以外的规模可观的地方性低成本公共基金,极易滋生寻租和腐败。

笔者呼吁,国家应尽快将住房公积金利率的调整,从人民银行的货币政策与利率政策中分离出来。亟待建立的住房公积金利率规则应体现以下原则:(一)住房公积金利率确定政策,应该服从于公共住房政策的需要,服从于住房公积金制度所具有的住房保障制度和政策性金融制度属性。(二)住房公积金存贷款利率规则应向社会公开,以利缴存者产生理性预期;(三)在住房公积金制度强制性缴存不变的前提下,住房公积金低存低贷政策予以放弃,采取市场化利率政策取向;(四)住房公积金存款应能保值增值;(五)对住房公积金存款细分,尝试选择性存贷利率机制;(六)尽快建立住房公积金证券化机制,推行住房公积金固定贷款利率。(整理 柯鹏)