

上证第一演播室
特别节目

上海二手房市场刮起“返价风”



详见 C10

香港回归十周年
月度特辑

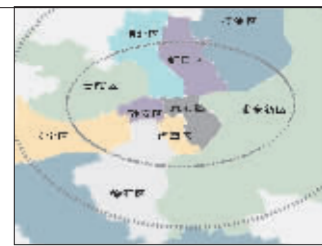
新地上海“复制”
国际金融中心



详见 C11

上海环线区域楼盘
一周行情

商品住宅成交高位
盘整



详见 C12

房价“天花板”挑战百姓安居梦

策划人语

中国消费者协会日前发布的“12城市商品住房消费者满意度调查报告”令人回味。

在对北京、天津、上海、重庆、大连、青岛、厦门、深圳、杭州、武汉、成都、西安 12个城市所作的楼市调查中,64.2%的消费者认为合理的房价水平应在 2000-5000 元/平方米之间。其中,上海、深圳等发达城市的普通消费者可承受的房价上限在 8000 元/平方米,而重庆、武汉等房地产二线城市,普通消费者可承受的房价上限在 5000 元/平方米。

这已经是普通百姓面对高房价的无奈妥协。然而,现实依旧残酷。目前各大一线城市的房价早已远远超过普通购房者的心理预期值,动辄突破万元大关。

房价“天花板”高高在上,老百姓得跳多高,才能触得着那么一个切实的安居梦想?

(柯鹏)

◎本报记者 于兵兵

“房价到顶了吗?”这个问题从 2001 年开始发问,一直问到了今天。

忆往昔,上海市中心房价平均在 4000 元/平方米时,就有人睁圆了眼睛直呼:房价太过了,要降!那是 2001 年到 2002 年时,上海楼市自上一轮宏观调控后热潮启动之际。此后,“顶风”杀人者成了今天的楼市“英雄”,当时的“胆小鬼”则也许经历了最惨重的一次“悔不当初”。

相关报道显示,接受了新一轮宏观调控洗礼的 2007 年上半年楼市,上海市中心(内环线以内)一手商品住宅均价 17900 元/平方米;郊区(郊外环以外)一手商品住宅均价 5612 元/平方米,比去年同期又上涨 14.84%。

与当年不同的是,上海的房价涨幅龙头地位被紧随而上的几大城市屡屡刷新。数据显示,北京 6 月新建普通住宅均价达 10280 元/平方米,广州 6 月一手均价破 11000 元/平方米,深圳上半年最后一周商品住宅均价更达 14690 元/平方米,与去年同期相

比涨幅破 50%。

房价的“天花板”就这样在普通购房者目光所及之处越抬越高,或将有一天会遥不可及?

根据中消协的 12 城市商品住房消费者满意度调查报告,64.2%的消费者认为合理的房价应在 2000 元-5000 元/平方米之间,大部分消费者认为目前房价不合理,对房价的满意度仅勉强达到“一般”级别。

“超常的高价位运行已经使楼市购买力大量透支,楼市高成交的支撑力开始大幅下降,未来楼市走入低迷的可能性非常大。”上海佑威房地产研究中心主任薛建雄在预期下半年上海楼市走势时这样大胆断言。

此前一些对上海楼市持续“唱多”的专家近期的态度也有所转变,称“70-90 结构调控”等政策的显效时间逼近,下半年上海楼市或将面临一场大调整,而这一调整也许会比 2005 年时的楼市低迷更持久和严重。

然而,就像股市暴风雨来临前的无知一样,我们今天看到的仍是楼市火爆的交易和失去了思考的乐观。如经本报记者深入采访,北京二手房市场租售倒挂现

象严重,租售比高达 1:300,远高于 1:200 的风险警戒线,楼市泡沫明显。

利益相关者则仍在高调宣传楼市投资获利路线图。“‘十一五’期间,上海非住宅物业将有大大发展,一铺难求的现象仍会继续。”某代理机构的分析报告称。而另一边,上海社科院某房地产专家忧心忡忡地向记者表示,未来商业地产的泡沫和风险可能远大于住宅,成为楼市调整的又一难题。

总而言之,2007 年上半年的中国楼市经历了一场令人瞠目结舌的“反调控”上涨,其间虽有供求关系紧张、资金流动性过剩、股市获益推动等多种原因,但一个基本可以预见的趋势是,这种暴涨绝对不是调控者可以“忍受”的范围。

本周的新消息是,一场涉及 10 大城市土地出让金和土地开发整理资金的专项审计调查工作已拉开帷幕。“如果未来的调控措施能令大量购房者转变预期,回归租房、观望等非购买选择,房价下降空间将会很大。换句话说,每一个细微的政策调整都可能成为压倒楼市的最后一根稻草。”分析人士指出。

税收极限? 贷额见顶?

◎特约记者 海潮
本报记者 李和裕

根据中消协的调查报告,老百姓眼中的房价“天花板”显然比实际情况要低很多,各大城市的房价涨势依然难见消停,北京、深圳等地涨幅明显,就连房价一度稳定的上海涨势也再次探头。如此现状,不禁让人疑惑,难道国家的调控力度还不够强?

在各种调控措施所造成的楼市影响中,最容易“量化”的恐怕就数财税、信贷政策了。回顾整体市场变化,这几年来来的房产交易政策调整历历在目。2005 年上半年,2 年期 5.55% 的营业税横空出世,把兴奋中的短炒投资者杀了个措手不及,再配合宏观调控“组合拳”,当年部分城市的楼市交易陷入沉闷。而 2006 年初,楼市整体回暖,预料之中的第二次调控潮随之而来,这一过程中,5.55% 的营业税的免征年限也从 2 年以上延长至 5 年以上,另外还增加了 20% 个人所得税。另外,上海还将从本月 15 日起对非普通住房转让开征 0.5% 土地增值税,居住满 5 年才能免征。

记者以上海中心城区某套次新房的交易为例,房源建筑面积为 162 平方米,显然为非普通住宅。1 年前房东购入价为 291 万元,目前经中介建议,决定以 350 万元脱手。那么正常交易的话,房东必须支付成交价 3% 契税 10.5 万元,成交价 5.55% 营业税 19.425 万元,买卖差价 20% 个人所得税 11.8 万元,如再加上即将开征的 0.5% 土地增值税 1.75 万元,共约 43.475 万元。这还不包括中介佣金、印花税、手续费等其他支出,获利空间在扣去税费后一下子从原来的 51 万元降至 15.525 万元。

正是由于目前未达 5 年的次新房转让的交易税费要占到出售总价的 8% 以上,一段时间内投资者撤离的现象还是比较明显的。可面对再度趋热的楼市,虽然税收成本已经让消费者感觉“不堪重负”,但地方政府执行不力、税收政策弹性较强,也成为楼市继续“发烧”的原因之一。同时,部分城市由于自住需求强劲,开发商放缓新房供应,导致区域住宅市场供小于求,在这种情况下,房东纷纷转嫁税收成本给买家,导致区域内二手房和新房价格齐上扬。

另在消费者同样十分关注的房

贷市场,量价齐升的楼市也“突袭”了银行信贷。如央行上海总部的数据显示,6 月份上海市中资商业银行个人住房贷款大幅增加 45.5 亿元,环比涨幅达 429%。央行上海总部也曾提及,近期房贷市场扩大增量与上海楼市回暖、提前还贷需求减弱以及股市财富效应显现等因素有关。

而在房贷与楼市同步升温的同时,有关住房公积金政策的利好声音也此起彼伏。如北京、广州等地纷纷宣布从本月起上调住房公积金贷款额度,北京最高额度调整为 60 万元;广州个人最高限额为 40 万元,两人以上申请购买同一住房合计最高额度为 65 万元。

分析人士认为,住房公积金贷款的“破顶”虽是件促进解决老百姓住房问题的好事,但在这些地方楼市供求关系吃紧的局面下,推动需求之举亦有风险。“地方政府要想想方设法增加当前市场供应量,不能总是推出刺激住房需求的措施。要从根本上解决住房产业诸多矛盾,目前还需依靠货币政策和财政政策,要加快银行利率上浮,加快房地产税制的改革,轻流通重保有。”



楼市“中暑”：房价远超购房者期望

◎本报记者 李和裕

一边是天气拉响高温警报,一边是楼市进入“中暑”状态。

在中消协发布的 12 城市商品住房消费者满意度调查报告中,选择合理房价在 2000-6000 元/平方米之间的消费者占到 74.7%。虽然由于地区差别,不同城市消费者对合理住房价格的判断差别很大,但总体来看,绝大多数远低于该城市住房实际价格水平。

如北京,有 79.2% 的消费者认为房价在 2000-6000 元/平方米比较合理,但在统计期间,北京的商品住宅销售均价已达到 7310 元/平方米。而今年以来,在国家发改委每月公布的全国 70 个大中城市房价报告中,北京新建商品住房销售价格的同比涨幅就没跳出过全国前四名,1 至 5 月份的平均涨幅达 10.1%。

又如上海,有 68.1% 的消费者认为房价在 4000-8000 元/平方米比较合理,但在统计期间,上海的商品住宅销售均价已达到 9657 元/平方米。另据中房上海指数办公室的最新月度报告,今年 6 月中房上海住宅价格指数同比增幅为 6.6%,并且在 178 个、总规模 1323.2 万平方米的样本楼盘中,没有一个楼盘出现降价。

再如深圳,有 69.5% 的消费者认为房价在 4000-8000 元/平方米比较合理,但在统计期间,深圳的商品住宅销售均价已达到 9990 元/平方米。而中国指数研究院华南分院的最新统计数据



交均价高达 14690 元/平方米。

另如重庆,有 75.4% 的消费者认为房价在 3000 元/平方米以下比较合理,虽然在统计期间,重庆的商品住宅销售均价为 2722 元/平方米,属于合理范围,但数据显示,就在今年 6 月 17 日至 30 日的近半个月里,重庆主城区共成交商品住宅 8374 套,成交均价则比 6 月上半月涨了 7.8%;而其中,在 6 月 17 日至 25 日短短 9 天时间里,重庆主城区的商品住宅成交均价同比涨幅就达 7.6%。

楼市评弹

深圳：悲情与疯狂



◎柯鹏

此前是上海,现在是深圳。套用《封神榜》里宿命和惯常的表述,“汝命中当绝,此阵当死”,“汝命中当破此阵”。逃不掉的深圳,最终还是坐在了楼市与房价的舆论火山口上。一座“被抛弃”的城市,为何今年会上演房价狂飙?

上个世纪末以来,深圳作为曾经的“优生儿”遭到前所未有的挑战。特区政策在全国开始推广;长三角特别是上海以及上海浦东迅速崛起;深圳关内的工业部分外迁;直至一篇《深圳,你被谁抛弃》的网文,为这座移民城市罩上了“隔江犹唱后庭花”式的“悲情主义”的色彩。

这些年里,深圳没有“滨海新区”,没有“特区扩大”,没有“西部大开发”。到了 2007,香港回归十年,和香港隔水相望,一直号称要向兄弟学习的深圳,终于在房价上开始发力追赶。仅仅今年上半年,深圳的房价环比涨了 50%,一些楼盘甚至上演“一天一价”的奇景。这真有点让人哭笑不得。

当然,地方官员并不完全承认这一点,至少还在寻找理由或托词。深圳房价“基本平稳”、“稳中有升”、“正常范围”等等,成为当下流行的官方表述。就连众所周知的香港人在深圳炒房的问题,也被大事化小:香港媒体调查到的 25% 港人深圳购房,被深圳国土房产局当即否认,称港人等境外个人在深圳购房比例近几年来都保持在 8%-10%,比较平稳,今年以来也没有太大波动。

对于这些地方官员的解释,老百姓和普通购房者是不愿相信的。如果你买一瓶啤酒要花掉一天的工资,你怎么去相信物价依旧稳定的谆谆教导?只有能切身体会到的,群众才认为那是真实的。所以逝去的王小波曾讽刺说,他小时候有一段很特别的时期,有一天,他父亲对他姥姥说,一亩地里能打三十万斤粮食。结果是,老太太跳着小脚叫了起来:“杀了俺俺也不信!”

所有的政治都是地方的。美国前众议院院长奥尼尔在回忆录中这样解释。

更多精彩,请见 <http://mumluke.blog.sohu.com/>

上证房产周指数(上海)

全市	1041.2 点	↑ 0.05%
内环内	1053.1 点	↑ 0.02%
中内环	1040.7 点	↑ 0.08%
中外环	1035.6 点	↑ 0.04%
外环外	1029.8 点	↑ 0.02%