

上证第一演播室 | 中国证券网

# 房东不停返价,楼市“发烫”行情令人忧



王磊 上海美联物业交易管理部高级经理  
徐汇报

活动策划:柯鹏 唐文祺  
主持人:唐文祺  
整理:唐文祺 实习生倪珊珊

与前两年相比,今年房地产宏观调控政策主要体现在细节落实方面,这意味着政府强势高压的态度已出现了较大程度的缓和。与之相适应的是,市场对于短期楼市的预期开始产生转变,上海二手房市场的回暖趋势表现尤为明显,房东惜售“跳价”现象频频发生。在这种卖方心态背后,究竟意味着怎样的市场态势?二手房市场的“热度”将延续到什么时候?本周上证第一演播室请来业内人士为网友进行解答。

## 市场回暖引发“跳价”现象

主持人:近几个月来上海二手房市场持续上涨,甚至频频出现房东“跳价”现象,这反映了怎样的市场趋势?  
王磊:今年以来,全国范围的房地产价格都有不同程度的上涨。上海二手房市场随着需求量的增大,同样表

现出火热趋势。其中,近期市场表现最多的就是房东“跳价”现象。我想这是由目前房地产市场趋暖、房东心理预期产生变化引起的。以数据为例,6月中房上海住宅指数为1375点,较5月上升35点,同比增幅则达6.6%。60%的公寓楼盘在6月份出现价格上涨,平均涨幅达4.5%。加之去年宏观调控产生的积压需求和股市创富产生的需求一同得到释放,导致目前市场在供求关系上表现为供不应求的状况。

房东不断返价涨价,是因为房东的心里预期产生变化,关键在于是否有买家愿意跟进,促进交易量的上升。就美联物业各个门店最近反映,还是有很多买家愿意接受返价后的价格。应该说,房东“跳价”比价格保持不变成交起来要迅速,因为中介可以利用其作为促进成交的因素。

## 交易环节征税影响不大

主持人:作为调控利器的税收政策之前也出台了,但为什么市场依然表现上扬?个人土地增值税也即将于7月15日开征,这则政策的出台会对二手房市场有进一步影响吗?

王磊:我想引用一段话来解释一下,即建设部政策研究中心主任陈淮日前在某论坛上表示,对房价的调控目标,政策说得非常清楚,其目的在于稳定房价和抑制房价过快上涨。但“稳定”和“抑制过快上涨”的直接结果并非就一定“降价”。房价上涨是伴随着国民生产总值、生产产品和原材料价格等因素而变化的。同时,房价涨跌还涉及平均房价与个别房价的问题。所以,不能把楼市的上涨作为衡量宏观调控效果的唯一参考标准。

我认为,土地增值税的征收对市

场来说有一定影响,但是影响不大。分析上海个人开征土地增值税征收这项政策的基本内容后可以看出,它虽然指向房屋转让的所有盈利者,但数额较小,一般核定征收仅为成交价格的千分之五。因此,从短期看,它可以促进提前成交,从长期看,它只是会降低房产转让的收益率。

开征土地增值税后,房东将此部分成本转嫁给买家是一个必然的过程。所以,目前很多买家基于此心理提前出手,很多房东也抓住此时买家的心态进行“跳价”,因此房价是会上涨的。但以往的政策实施经验告诉我们,增加交易成本肯定会增加交易价格,房地产产品与那些诸如股票之类的有价证券不同,房地产在持有时会产生附加价值,比如将房屋出租,可以收取租金。所以,割肉在房地产市场并不常见,除非房东的资金链断裂,比如利用贷款购买的房屋的还贷款项不及租金收入等问题。

## 政策效应影响未来态势

主持人:上半年的上海二手房市场表现为“价量齐升”态势,这种旺势会不会在下半年得以持续?未来市场会有怎样的发展趋势?

王磊:今年上半年上海二手房市场的表现很挺热。总体来说,下半年依然会继续上半年的发展态势,但是火爆的场面应该比较难出现。就年内的发展趋势而言,我觉得可以分为三个阶段,第一个阶段是7-15开征个人土地增值税前后的1个月时间,由于土地增值税的政策效应,成交量还会不断放大,成交价格也会有所上升。第二个阶段是8月份,政策刚过,市场预期回归理性,应该会有一个短期的交易量下降。之后是9月份直到年末,由于真



实需求的客观存在,成交量和成交价格还会处于上升趋势。

另外,关于未来房地产市场发展趋势,我个人认为房产泡沫多少以及是否会破灭取决于多方面的因素。我们过去谈起房地产市场往往太过区域化、片面化。这个问题要和我国整体国民经济的运营情况相联系,再深一层,人口因素、资源因素、政策导向因素都会有所影响。

## 上证调查

## “小产权房”调查

### 逾九成受访者支持“小产权房”买卖

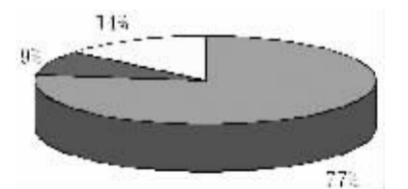
调查策划:柯鹏 李和裕  
统计整理:实习生 唐皓

建设部上月发布了风险提示,就近期社会关注的“小产权”、“乡产权”住宅问题发出呼吁,建议城市居民不要购买在集体土地上建设的房屋。北京等地也已明确表示,将部署调查“小产权房”等土地违规开发建设,可视作对市场内“小产权房”的整顿即将展开。

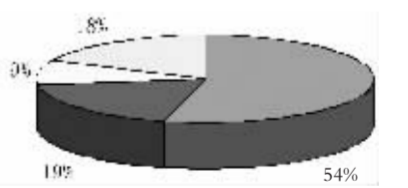
从概念上简单解释,如开发商办理合法的立项开发手续后,办理土地出让金和使用税费,由国家发放给开发商土地使用证和房屋预售许可证,

这样的房屋称为“大产权房”;而国家不发产权证的,由乡镇政府发证书的叫“小产权”,也就是说在农民的集体土地上造房,仅有乡镇政府或村委会的盖章以证明其权属,这种房屋被视为乡产权,即“小产权房”。

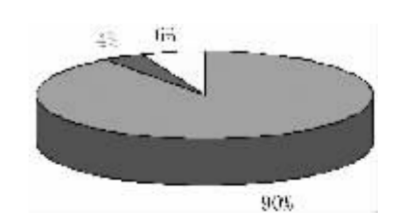
显然,“小产权房”有不受法律保护等风险,但对高房价,市场内还是有不少人暂时选择价格只有同样位置商品房价格的40%-60%的“小产权房”,甚至有人呼吁将“小产权房”合法化。本期的《上海证券报·地产投资》就与知名地产门户网站“搜房网焦点房产网”再次联合进行调查,希望能从中一瞥市场的端倪和百姓的期望。



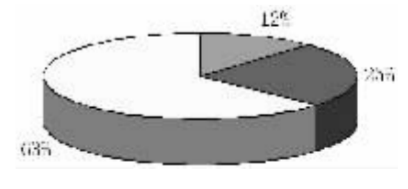
#### 1、您会购买小产权房吗?



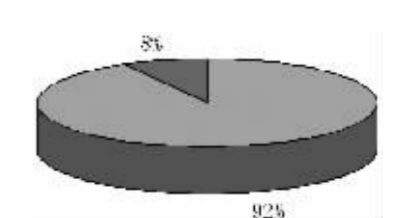
#### 2、购买小产权房的最大风险在哪方面?



#### 3、小产权房兴起的原因主要是什么?



#### 4、对政府调查整顿小产权房有什么看法?



#### 5、您是否支持小产权房入市?

## 揭示北京上半年的楼市真相

SOHO中国董事局主席 潘石屹

2007年上半年结束了,北京房地产市场的情况到底如何呢?北京上半年房地产市场的基本情况是:房价大幅上涨,投资大幅回落。伴随着这两种基本情况的同时,小产权房兴起,甚至还有一些违法用地案件的出现。根据这些已经发生的事实,我们可以来反省一下当初的一些预测是不是正确的?在当初做这些预测时犯了些什么错误?

今年初,我一共写了三篇关于房地产的文章,分析了北京未来房价上涨的客观因素;同时指出去年北京房价上涨总趋势是价位低房子涨幅小,价位高房子涨幅大;过去几年土地供应不足是影响房价最大的因素;以及宏观调控政策对房地产市场的影响。房地产在目前已成为最敏感的行业之一,每次的文章刊出都会引起很大的争议和批评。以后的几个月我索性封笔不写,也不说了,让事实说话也许更有说服力。

现在,我们来看看今年上半年房地产市场的主要数据。

第一,土地供应的紧张局面并未缓解,在政府竭尽全力增加经济适用房和双限房供应的情况下,总的供地规模并没有增加,商品房供地反而更少了。一般供地后十八个月至两年左右才能形成市场上商品房的预售条件,今天的供地紧张预示着未来一、两年预售房的供应量将减少。

土地供应不足造成以下结果:一、投资回落;二、房价上涨;三、小产权的兴起;四、违法占地案件增多。第三和第四点实际上就是土地市场和房产市场的黑市。在“双轨”时,正常的市场没有发育成熟,无论政府的打击力度多大,都会有黑市的存在。当年的钢材市场,今天的货币市场和土地市场都是同样的道理。消灭黑市最好的办法就是取消“双轨”制。

第二,过去几年宏观调控政策对需求影响并不大。从房屋的成交量,上交所中国房地产股票的指数,香港联交所中国内地房地产股票的指数来看,“国八条”、“国六条”出台前一个月,对以上的指标都有影响,但出台后这些指标不降反升,一个月后就基本恢复到正常,但对土地和房屋供应的影响却非常大。例如,“管住土地和资金两个闸门”在很大程度上影响了市场上房屋的供应量;“90/70”政策也使一大批项目的供应向后推了半年甚至一年时间;容积率小于1.0的项目即期整项目则遭遇停批等。这些政策影响了市场上房屋的供应量。



距奥运会仅有一年多的时间,要让北京房地产市场健康地发展,首先要对这个市场分门别类进行统计和分析,比如不同的品种、不同的价位、不同地理位置的市场情况等做详细分析,这样才好对症下药。另外,建立和培养市场机制,才能有效化解风险。但在培养和建立市场机制的过程中,最重要的是要减少流通环节,即二手房环节的税费,现在这些税费已高达成交额的10.6%。限制外国人购房,并不能解决中低收入人群的购房困难,因为他们的需求从品质、地理位置、价位上来看都是完全不同的房子,单纯地强调限制外国人购房反而会影响到北京作为一个国际化大都市的发展,同时还可能成为造成投资回落的被动局面的原因之一。(整理 柯鹏)

## 投资风向

### 京沪二手房成交量半年增幅皆逾15%

本报记者 唐文祺

今年上半年,北京、上海两大城市的二手楼市都较为火爆,成交价格一路走高,成交量也打开上升通道。

据北京我爱我家市场战略研究中心的统计资料,今年1至6月份北京二手房交易总量为43365套,同比上升16.02%。与去年下半年相比,交易总量增幅同样颇为明显,上涨幅度达到了10.93%,整体市场交易份额快速攀升。与此同时,2007年1至6月北京二手房成交均价为7152元/平方米,同比上涨733元/平方米;环比则提高了323元/平方米。

我爱我家市场战略研究中心指出,一方面,自年初以来,北京住宅新开工面积连续大幅下降,受制于前期土地供给的减少,商品房现房和期房销售面积随之也呈现出较大幅度的下降之势,这在客观上促使一部分购房者弃“一手”选“二手”;另一方面,上半年北京的二手房市场依旧政策迭出,市场理性交易观念渐趋提升。除此之外,大幅震荡的股市也导致部分投资型买家的资金回流,这使得上半年整体交易量一路上扬。

虽然北京二手房成交均价仍在增长之中,但相比过去两年,今年上半年的北京二手房均价上涨速度及幅度已经明显减缓。我爱我家市场战略研究中心指出,供不应求、房源紧缺是二手房价格上涨的主要原因。然而,自今年以来行业内部的自我调整、整顿以及二手房源的有效供给等各方面因素,进一步促使房价增长幅度向低位靠拢。同时,随着未来三年内大量房源的入市,未来京城房价上涨幅度的日趋减弱已是大势所趋。反观上半年的二手房市场,总体交易价格的回调已初现端倪。

今年的上海二手房市场可谓一波三折,自2月份上海二手房市场成交量到达谷底之后,各个区域的二手楼市自3月开始表现触底反弹。在经历了3、4月份的小高潮之后,5、6月份开始一路走高。美联物业市场研究部的数据显示,上半年整体二手房成交量同比上涨了15%。

美联物业上海区总经理冯泓睿表示,2007年上半年的上海二手房楼市表现,主要还是由于楼市政策环境较稳定所致。虽然仍有“征收个人土地增值税”的政策出台,但由于其只针对出让非普通住宅的业主,征收税率只有0.5%,相对于之前开征的5.5%营业税而言相对温和许多。因此,随着市场需求量增大、资金流向开始关注房市之后,市场整体呈现出先抑后扬态势。

据不完全统计显示,上海目前的二手房客户在购房预算方面变动不大,选择购房主力总价80-120万的客户占总客户的38%,预算121-200万的占24%,选择200万以上(不包括200万)的占23%,选择80万以内的客户占15%。在房源选择上,除地段以及生活设施配套,大多数客户仍旧比较青睐5-10年房龄的商品房。

美联物业浦东区副总监秦恺表示,上海二手房市场的全面回暖十分明显,对于卖家来说,较为乐于接受和面对这一现实,因此短期内频繁加价现象十分普遍,而买家则需要一定的时间来进行适应,因此导致市场成交周期延长。但是,从卖家盲目返价的现象来看,部分业主对未来市场的判断其实并不明确。