

### 上证第一演播室 特别节目

加息降税对楼市  
影响“温和”



详见 C10

### 香港回归十周年 月度特辑

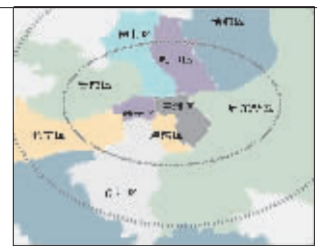
华府天地二手房价  
“叫板”汤臣一品



详见 C11

### 上海环线区域楼市 一周表情

商品住宅成交量连  
续下滑后又现反弹



详见 C12

# 无奈高房价 金融调控遭遇“异化危机”

◎本报记者 于兵兵

流火的七月,楼市温度丝毫不逊色于天气。多箭齐发的调控政策背后,是决策者“战高温”的坚定决心。然而,在今年金融政策几次多箭齐发的局面下,房地产市场所受到的冲击力并不明显。

就在本周,国家发改委的最新数据显示,6月70个大中城市房屋销售价格指数涨幅创23个月以来新高,达到7.1%。而就在此前,央行刚刚发起今年以来的第三次加息。火热楼市与调控措施的再一次“抗衡”又在上演。

7月19日,国家统计局公布今年上半年宏观经济数据,全国房地产开发投资同比增长28.5%,达到9887亿元。就在第二天,央行再次宣布,金融机构人民币存贷款利率上调0.27个百分点,个人住房公积金贷款利率相应上调0.09个百分点;同时,国务院决定将利息税从20%下调为5%。

双箭合璧,决策者收缩资金流动性的意图十分明确。以一年期存款利率为例,税后利率由原来的2.45%上升到3.16%,提高了71个基点。也不能说加息减税政策仅针对房地产,但大量过剩资金游走在楼市与股市之间,仍是目前资本市场的客观现象。

“央行连续的温和加息其实用心良苦。一方面要尽量减少加息对普通购房者的还贷负担,另一方面又要形成具有威慑力的心理预期压力,以影响投资者的决策。”分析人士称。

显然,这一长远目标并不会立即在楼市产生作用,事实也确实如此。北京我爱我家介绍,加息几天来,二手房市场交易量和看房量没有什么影响,更看不到房价调整的迹象,仅仅是咨询提前还款者数量增多。这一说法也得到了上海等其他城市中介机构的认同。市场人士甚至指出,受供应量短期减少的影响,接下来的8、9、10月份,房价继续上涨的局面不可避免。

从最新的6月70个大中城市房屋销售价格指数来看,其中北京、深圳等四个城市继续保持两位数以上增长,上海房价也已经实现连续五个月上涨。国家发改委的数据一出便引来举国关注,房源紧缺、供求失衡引起的恐慌性追涨被认为是造成这一局面的最主要原因。

于是,专家们对房价高温开出的药方集中于增加供给和打击囤房,而不是加息等金融调控。上海、北京等地相关部门也就供给问题纷纷表态,以稳定民心。如上海称2700万平方米的70-90项目正抓紧建设,而北京表示上半年已经推出相当于全年计划近80%的限价房项目用地。不过,这些供给要最终成为购房者可购买的房源,仍有待时日。

国金证券宏观策略部分人士表示,未来金融政策的调整,主要还是看投资增速和消费价格指数(CPI)后续发展情况而定。聚焦到房地产业,因为目前银行系统已经基本完成全年贷款投放任务的七至八成,下半年房地产贷款将重演去年下半年的减少趋势。

## 减征利息税 有利“收心”

◎本报记者 李和裕

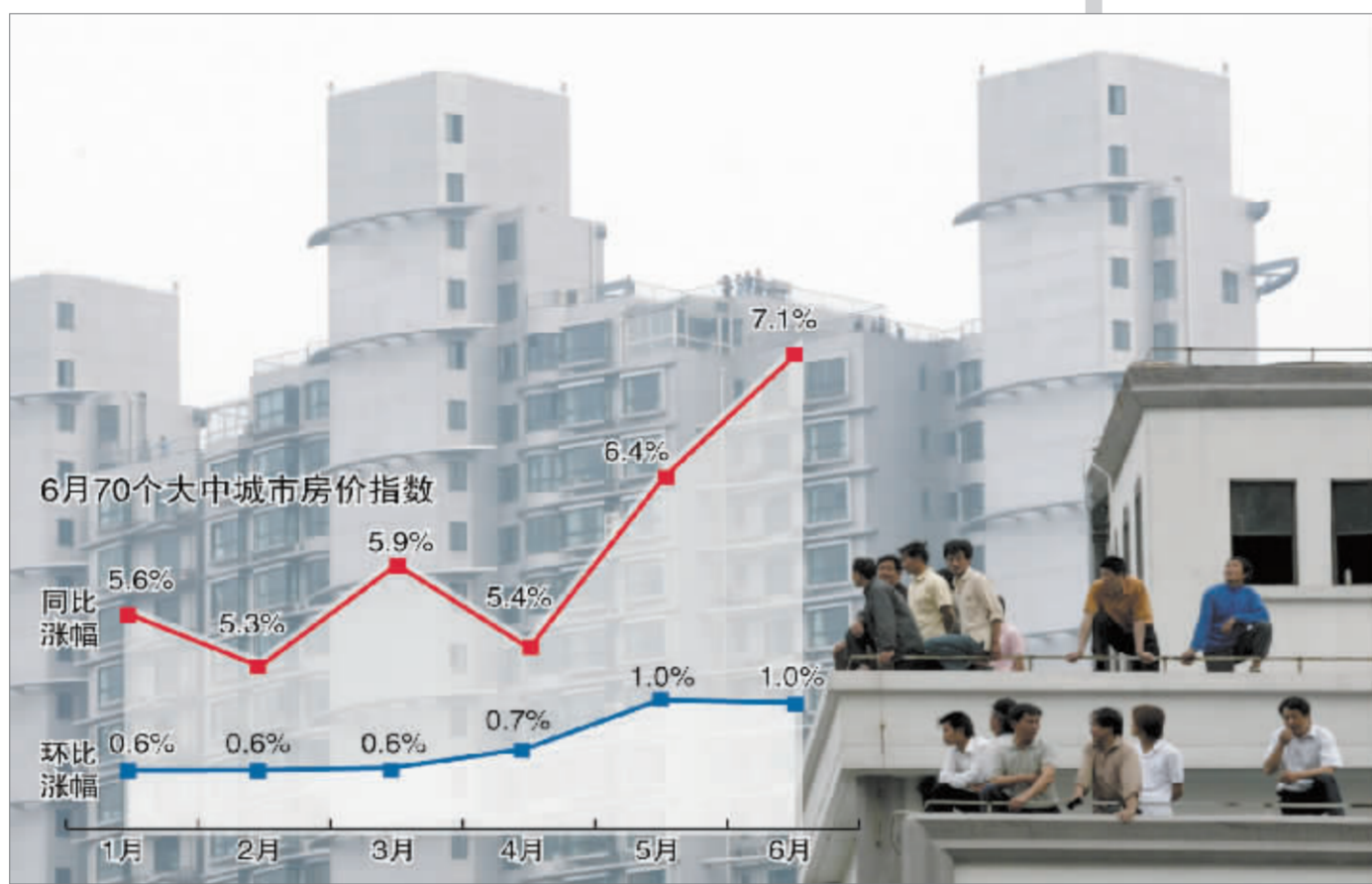
根据国务院的决定,从下月15日起,储蓄存款利息所得个人所得税(利息税)的适用税率将由现行的20%调减为5%。这是我国自1999年11月1日起恢复征收利息税后首次降低该税率,而配合这一次的央行加息,也被视为金融调控的第二只“靴子”。

专家认为,减征利息税是势在必行。因为,目前我国经济社会情况发生了新的变化,投资增长较快,物价指数有一定的上涨,个人储蓄存款收益相对减少,居民存款实际利率仍为负。

而如果居民存款实际利率长期为负,那么储蓄存款“大搬家”,居民拿着钱往股市、楼市里进等情况还会继续,这有可能造成我国金融不稳定,也进一步加剧了房地产市场过热的势头。

所以,分析人士认为这次将减征利息税配以加息形成组合拳,有利于“收心”,如果能吸引更多资金回流银行体系,那就能减少存款进入楼市的冲动,也影响到投资者的信心。

不过,如中信证券等机构分析师也指出,减征利息税的影响与加息不同,仅仅涉及到个人储户与财政部之间的利益转移,并不直接影响经济主体的投融资成本,所以不会明显导致对各个行业投融资决策的差异化影响。



张大伟 制图

## 开发商:提高房价化解资金压力?

◎本报记者 于兵兵

对开发商来说,每一次的利息增长自然会带来开发成本的提高。因为贷款要付的利息高了,房地产业高负债经营的行业特性决定了加息将提升开发商的财务费用。但也有业内人士认为,开发商在楼市依然景气的大背景下,还是能够通过提价等方式轻松地化解加息所带来的资金压力。

不过,另一个现象还是让我们看到了2004年以来七次加息所形成的资金压力。

上海银监局的最新统计数据表明,截至6月末,上海中资商业银行的住房开发不良贷款比年初增加了7.67亿元,不良率为1.79%,比年初上升了0.61个百分点;上半年新发生住房开发不良贷款13.25亿元,同比增加8.62亿元,其中接近90%的贷款是展期到期后再次形成不良贷款。

在房价连续五个月上涨、5月更创下成交量历史新高的上海楼市,出现这样的风险情况初看起来并不合理。“只有当房价下降,开发商销售受阻、资金链断裂,或购

房者资产缩水的情况下才会发生大量逾期贷款的情况,房价上升却违约逾期似乎是一个悖论。”分析人士指出。

细究根源,造成这一局面与开发商的捂盘惜售和成本增加均有关联。根据一些开发商自己的说法,自今年二季度上海住房价格进入新一轮上涨,多数房地产公司都采取了惜售的策略,等待价格上涨,而这造成的另一个结果就是资金回流难度增加,更何况我们正处在连续加息、银根紧缩的背景下。

## 自住者:加息影响因人而异

◎特约记者 一凡

以自住为目的的贷款购房者无疑是最关心加息的人群之一。而与赚取房产买卖价差为主的投资性购房者的感受不同,应该说,对以自住为目的的普通购房者来说,加息对他们影响还是因人而异。

此次央行将5年期以内的中短期贷款利率都上调了0.27%,而5年期以上的住房商业贷款和住房公积金贷款的利率则分别上调0.18%和0.09%。一般贷款买房的期限都超过5年,照此档基准利率计算,加息前商业房贷利率下限为7.20%,加息后提高为7.38%。以一套90平方米、单价1万元/平方米、按揭七成20年期的商品住宅为例,加息前房贷月供约为4557.24元,总利息负担为463737元,加息后月供约为4613.3元,增加56元,总利息负担变为477191.32元,增加13454元。

与前一次加息相同,央行这次还同时将住房公积金贷款利率上调0.09个百分点,5年以内的贷款利率由4.41%变为4.50%,5年以上的贷款利率由4.86%变为4.95%。记者粗略计算,40万元的20年期住房公积金贷款总利息将多支出约4752.35元。

通过计算可以看出,这次加息对购房者增加的负担并不算太大。并且5年以上长期贷款利率调整幅度相对较小,也显示出政府的“安民”之心。但也有人指出,考虑到今年已3次加息,自2004年10月以来更有7次加息,由此累积的房贷压力对普通百姓来说还是挺闹心的。

在市场人士看来,加息也暗暗透露出政府对过热楼市的警告。另有专家指出,调控楼市,加息仅是小部署,还得使用其他方式,让房价从根本上回归理性。

元,增加13454元。

与前一次加息相同,央行这次还同时将住房公积金贷款利率上调0.09个百分点,5年以内的贷款利率由4.41%变为4.50%,5年以上的贷款利率由4.86%变为4.95%。记者粗略计算,40万元的20年期住房公积金贷款总利息将多支出约4752.35元。

通过计算可以看出,这次加息对购房者增加的负担并不算太大。并且5年以上长期贷款利率调整幅度相对较小,也显示出政府的“安民”之心。但也有人指出,考虑到今年已3次加息,自2004年10月以来更有7次加息,由此累积的房贷压力对普通百姓来说还是挺闹心的。

在市场人士看来,加息也暗暗透露出政府对过热楼市的警告。另有专家指出,调控楼市,加息仅是小部署,还得使用其他方式,让房价从根本上回归理性。

对于投资客来说,资金压力增加不少。上海银监局的统计已经显示,截至6月末,个人住房不良贷款余额21.62亿元,比年初增加1.97亿元,不良贷款率0.85%,比年初上升了0.06个百分点。而个人住房不良贷款约有80%因虚假按揭引起,已经成为个贷最直接和主要的风险源头。业内人士介绍,随着多次加息,一些收入有限却通过虚假按揭方式贷款的购房者尤其是其中的投资客很容易出现还贷疲态。

## 投资客:连续加息“吃不消”

◎特约记者 海潮

本轮贷款基准利率提高后,房贷客户月供压力又有所提升,一些银行业人士甚至表示,有条件的话,购房者可以考虑提前还款。而对其中的投资客来说,加息必然增加供楼还贷的成本,造成投资利润下降。

以20年期贷款80万元为例进行计算,若执行最优惠利率,原本月供5787元,本次利率上调后,月供将上升为5857元。而根据“月供比例不超过家庭月收入50%”的现代理财标准,家庭月收入至少要在1万元左右才能避免成为“房奴”。

除了月供增加,去年以来多次加息所累积起来的效果也比较“可观”。东亚银行上海徐家汇支行行长林仲茂帮记者算了一笔账,假如贷款额为100万元,去年至今的几次加息,使每月利息增加了300元左右,若贷款20年,则要支付7万余元的利息。至少对那些拿工资还贷的小规

模投资客来说,资金压力增加不少。上海银监局的统计已经显示,截至6月末,个人住房不良贷款余额21.62亿元,比年初增加1.97亿元,不良贷款率0.85%,比年初上升了0.06个百分点。而个人住房不良贷款约有80%因虚假按揭引起,已经成为个贷最直接和主要的风险源头。业内人士介绍,随着多次加息,一些收入有限却通过虚假按揭方式贷款的购房者尤其是其中的投资客很容易出现还贷疲态。

### 【策划人语】

2007年,会不会成为中国历史上加息最为频繁的一年? 3月18日,5月19日,7月20日……连续三次加息,间隔恰恰不过两个月零一天。我们是不是可以推测,下一次加息是在9月21日?

央行的每一步都让楼市绷紧神经,但也仅仅如此。金融双箭再发,高房价岿然不动;与此同时,自住者、投资客、开发商不得不承受越来越大的成本压力和房价转嫁,成为高房价的埋单者。

楼市走势大方向一旦暂时无法改变,调控合力一旦暂时无法形成,这样的金融调控异化格局就有着本质的推动力。

这一局面,应该让更多人有所警觉了。(柯鹏)

### 楼市评弹

## 地王之王



◎柯鹏

当汉武帝挥鞭,遥指远在西方的大秦;亚历山大立马,准备挺进东方大陆时,支持他们的梦想,无他,“王中之王”的欲望罢了。

比海洋更广阔的是天空,比天空更广阔的是人心,这话也能理解成——人的欲望是永远满足不了的。于是,有了汤臣一品,就肯定会有二品、三品;有了40亿元的“地王”,就会有50亿元、60亿元,直到这一周,出了个92亿元的“地王之王”。

“地王之王”,关注度必是很高的,骂声自也不会少。当年上海为了躲开风头,愣是压下了金地60亿元的“地王梦”。如今,二线城市的长沙不畏艰险,披荆斩棘,终于做了回“中国楼市的领头羊”。

当然,这算不上什么好名头。地方的官僚主义、追风攀比、推高房价等等,好事者已经为“地王之王”罗列了七宗罪。地方官员未经证实的解释则颇为有趣,全文如下:通过“中国地王”在长沙的产生,可以像“超女”一样提高长沙的知名度,引起沿海投资者对长沙及周边地区的广泛关注;“中国地王”是航空母舰,航空母舰的进入,是区域综合实力和经济发展达到一定高度的体现。

是啊!巴菲特就说,在其他人都投了资的地方去投资,你是不会发财的。“快到长沙来,快到二线城市来,这里将是开发者的淘金乐土,这里的房价还会大涨!”——这已经是多么明显的召唤。大家接着再一努力,然后,这个世界说不定就这么被改变了。

类似的传说和后果,是几十年前的王小波听到的。亩产三十万斤粮食会造成特殊的困难:那么多的粮食谁也吃不了,只好堆在那里,以致地面以每十年七至八米的速度上升,这样的速度在地理上实在是骇人听闻;几十年后,平地上就会出现一些山峦,这样水田就会变成旱田,旱田则会变成坡地,更不要说长此以往,华北平原要变成喜马拉雅山了。

“涨声”一片。此间乐,全国已是一片躁热。

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

### 上证房产周指数

区域	指数	涨跌幅
全市	1040.1点	↓0.02%
内环内	1051.1点	↓0.05%
中内环	1039.9点	↓0.02%
中外环	1036.5点	↓0.04%
外环外	1031.8点	↑0.06%