



加息、降息“二率齐动”对于楼市的作用可谓“不痛不痒” 资料图

# 全国楼市燥热 加息降税不过“温柔一刀”

刚刚公布的6月份“国房景气指数”已达103.63点,比5月份上升0.31点,同比上升0.70点,这是连续三个月来同比、环比幅度双双表现上升;同时,国家发改委的数据显示,2007年6月,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨7.1%,创下了23个月来新高纪录,房价快速上涨的总体趋势已经明显。在刚刚公布了系列指数之后,央行的“加息、降税”组合拳立即出手,这套组合拳的实质意义何在?将对楼市产生何种影响?此次上证第一演播室请来业内人士为网友作出解答。

## 指数飙升 供需矛盾是关键

主持人:从这些发布的数据来看,持续上升的趋势非常明显,是否表明楼市发展开始过热了?数据上升主要是由什么原因造成的?

宫萍:从6月份的“国房景气指数”和发改委的数据统计可知,除大城市价格上涨外,其它如一些二类城市的房地产价格也处于快速上涨阶段。这说明目前我国房地产市场发展活跃度较高。

分析数据的攀升主要原因是:第一,全国各城市经济处于快速增长期,经济增长,人民生活水平提高,势必带动房地产市场发展。其次,房地产价格的攀升,主要跟供需关系有关。城市的快速发展,吸引众多非本城市人口来发展,由此,带来强劲购房需求,而对于供给来说,一定区域的土地供给量是一定的,供需的矛盾导致个别热点区域价格一路攀升,也在很大程度上拉高整体房地产市场的价格。第三,6月份“国房景气指数”中关于房屋施工面积的增加,凸显政府为进一步满足消费者购房需求而采取增加供给的措施,以此来进一步缓解供需矛盾。

## “二率”齐动 确保三方平衡

主持人:在国家统计局公布了6月份最新CPI为4.4%之后,市场预期已久的加息“组合拳”政策,未来在政策方面是否还会有别的动向?中国未来的房地产的发展趋势会如何表现?

加息“组合拳”便一举出击,此次加息调控会产生何种影响?

宫萍:此次央行加息主要针对的是目前GDP和CPI增速过快,希望通过此次加息来进一步调节和稳定CPI的增长幅度,维护物价的稳定发展,起到抑制和稳定通货膨胀预期。从这次加息和下调利息税来看,政府在调控过程中已将房市、股市、储蓄这三者有机结合起来进行调控,目的是这三者之间的流动资金处于平衡状态,这样的组合方式是符合市场经济发展理论要求的,对于国家宏观调控是具有重大意义的。但因此次加息上调主要针对CPI涨幅过高导致而成的,对于楼市的实效不可能在一段时间内显现出来。

从目前全国市场来看,老百姓的资金基本是在房市、股市、银行储蓄之间互换。之前单一的靠调控某一因素,势必会出现天平状态,一头低了,另一头势必会上升,因此,会出现股市和楼市的互动现象。为了很好解决这个问题,5月30日股市交易印花税进行上调,希望在股市和房市之间找个平衡。而此次政府调控又从两个方面入手,一是提高存贷款利率,一是降低利息税。

然而此次调控并不是终结,如果下一步CPI出现超出合理范围的情况,仍然还会有再次调控的可能。采取的方式应该是房市、股市、储蓄三方面来进行调控,让老百姓作出适合自己的理性投资决定,改变这种一味追求房市的观念。另外,从抑制投资,稳定房价的角度考虑,未来还可能会有物业税的征收,但对于征收标准、征收房屋类型应该作一界定。

## 展望未来 房价上涨将趋缓

主持人:结合此次国家公布的统计数据,未来在政策方面是否还会有别的动向?中国未来的房地产的发展趋势会如何表现?

宫萍:6月份的“国房景气指数”同比环



宫萍 北京中原地产三级市场副总经理

活动策划:柯鹏 唐文祺  
主持人:唐文祺  
整理:唐文祺 实习生 唐皓

比均呈现上涨状态,这充分显示我国楼市呈整体上升趋势。一方面说明全国经济处于不断上升通道中,另一方面,作为国家经济支柱产业的房地产业仍然具有一定活力,具体将表现为:第一,商品住宅开发投资处于快速增长阶段。其次,住宅施工面积明显高于办公和商业营业用房,可以看出,政府将把解决老百姓住房问题,提到一个重要日程。最后,商品住宅空置面积同比有所下降。这也反映出商品住宅市场在一步步趋向良性发展。

而加息作为宏观调控的一种形式,效果在短期内还无法显现,主要应从长期实施来看。未来楼市的发展趋势,成交价格涨幅会进一步趋缓,政府在2007年大力推出限价房、廉租房和经济适用房的建设,从增加供给角度入手,来缓解快速增长的购房需求,这对于房价上涨趋缓起到巨大作用,成交量仍会处于上涨状态。

## 上证调查 二手房、新房价格“倒挂”

# 72%受访者认为 二手房价必随新房大涨

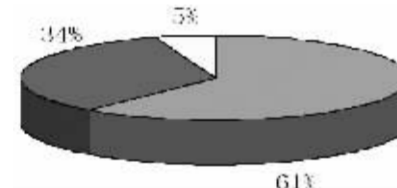
调查策划:柯鹏 李和裕  
统计整理:实习生 唐皓

由于房地产市场的整体火爆,二手房市场同样是一片“艳阳天”,一些板块甚至出现了二手房成交价远超一手新盘的“倒挂”现象。而税收调控、银行加息等一系列事件的影响,使得原本就变幻莫测的房

地产市场更显扑朔迷离。记者了解到,刚刚过去的6月,本市中环区域的部分高端二手房楼盘价格上涨明显,涨幅为6%左右。与此同时,上海二手房指数办公室的最新报告也显示,6月上海二手房指数比5月大涨70点,达1751点,涨幅为4.16%,创近年来新高。

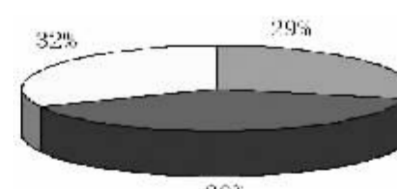
房地产专家分析认为,二手房

市场上的买方及卖方对于市场普遍有着良好的预期,从而推动上海二手房成交量及价格上涨。到底是哪些原因造成了二手房市场空前火爆,在接下来的一段时期内,二手房市场又该何去何从?本期的《上海证券报·地产投资》就与知名房地产门户网站“搜狐网焦点房地产网”联合进行相关调查。



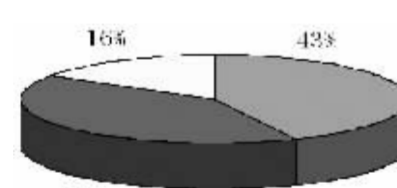
## 您是否认可目前二手房市场的火爆局面?

认可,二手房与新房的价格关系密切,水涨船高。 61%  
不认可,这一些投机者的炒作行为。 34%  
无所谓。 5%



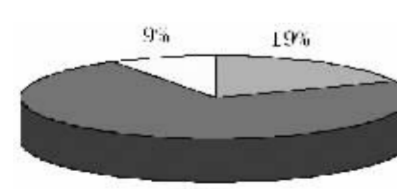
## 如果条件允许,您是希望购买新房还是价格略高但条件更好的二手房?

新房。 29%  
质优价高的二手房。 39%  
不一定,要综合考虑各方面因素。 32%



## 您认为是什么原因造成了近阶段二手房价格持续攀升?

市场内新盘量少,不能满足需求。 43%  
受新房价格上涨的联动影响。 41%  
土地增值税开征,卖方转嫁税费。 16%



## 您认为今后二手房的价格走势将有怎样的变化?

火爆是暂时的,国家已经出台调控政策,未来会降温。 19%  
只要新房价格继续走高,二手房价格只会升不会降。 72%  
持续加息估计能为交投活跃的二手房市场降温。 9%



博客论楼

# 市场管理和住房保障,切莫混为一谈

上海公积金管理中心副研究员 丛诚

从2005年开始,鉴于各地飙升的房价,国家出台一系列的楼市调控政策,然而时至今日,全国各地房价依然高昂,百姓收入与房价之间的巨大反差未见缩小。

今年上半年以来,各地房价升幅更有加快趋势。

自上世纪八十年代后期以来,我国逐步开始进行城镇住房制度改革,房改从提高公房租金、低价出售公有住房和建立住房公积金制度起步,在培育房地产市场和逐步确立社会成员“自住其力”理念的基础上,于1998年一举取消福利分房制度,最终确立了今天的市场化住房体制。

然而,当住房体制从计划体制脱胎为市场体制的同时,谁也没有料到,由于市场迅猛发展,房价会由于

市场旺盛的交易,尤其是住房兼具居住品和投资品的双重属性而扶摇直上,超过了普通工薪阶层的经济承受能力。

我国政府进行楼市调控,主要基于以下考虑,一是住房乃关系民生,房价过高直接影响广大老百姓安居,解决不好易诱发社会的不安定;二是房价的持续上涨,脱离了国民经济增长的实际,必然导致泡沫经济,一旦泡沫破灭,就会危及银行和金融安全,并将伤及整个国民经济。

笔者认为,基于老百姓要能够安居乐业和国家长治久安的目标,目前出台的楼市调控举措,必须逐步过渡到一种常态化的制度建设与管理,而不应笼而统之地以所谓“调控”,把房地产市场游戏规则的建立、对房地产市场的宏观调控和住房保障制度的建设,这三个不同层面的政府职能

与职责混为一谈。

首先,尽管我国已经确立了市场化住房体制,但住房从土地供应、城市规划、建筑设计、开发投资、租售交易、物业管理以及权属登记等各个环节,符合市场体制的游戏规则还不健全甚至缺失,因此,政府需要建立和不断完善与住房市场机制相适应的游戏规则,并要同时监督市场参与各方共同严格遵守游戏规则。

其次,即使有了非常完备的房地产市场游戏规则,市场波动起伏的周期性特征总是不可避免的,主要会表现为供应和需求的总量不平衡、结构不平衡、地区不平衡,以及房地产价格的涨跌波动,因此,实施与市场波动方向相反的调控政策,是政府宏观经济管理的应有职责。

第三,住房的市场规则有了,市场的起伏与周期性波动也在可接受的范

围内了,对于那些低收入的社会成员而言,他们还是不能通过市场来解决住房问题,这些对象的住房问题,只有仰赖于住房保障体系。政府作为建设住房保障体系的责任主体,一方面可以由政府直接提供住房保障,如提供廉租房,廉租房的财政支出,必须纳入地方政府公共财政预算的法定科目;另一方面,光靠政府财政的力量是远远不够的,政府还应出台多种政策,鼓励和调动社会力量与市场资源,投入到住房保障体系中来。

政府在住房职责问题上只有尽快明确以上三个层面的职能,并在组织机构上予以保障,进入法制化的管理轨道,才能以制度化方式最终彻底解决老百姓安居问题,同时又能使房地产业作为长远的支柱产业,与国民经济相互良性促进发展。

(整理 柯鹏)

## 投资风向 聚焦地区调控措施

### 北京: 200万平方米“经适房”排上日程

北京市今年计划新开工建设的200万平方米经济适用房已经确定了13个项目,其中,宋家庄已经完成招标,常营则正在进行招标准备,有望成为第二批上市的经适房地块。

据悉,今年上半年北京市已经推出西三旗、花乡、石景山金顶街、清河小营、东铁匠营、常营组团等8宗“两限房”项目土地,面积约136公顷,规划建设面积约247万平方米(含配建廉租房11万平方米),相当于今年推出计划的79%。也就是说,今年仅剩两成“两限房”用地未供应。

据了解,今年市政府计划推出200万平方米经济适用房,300万平方米“两限房”和30万平方米廉租房。除“两限房”供应已经近8成外,经适房用地供应也在有序推进,苏家坨、玉桥东等项目都在进行前期手续和拆迁。根据有关部门的计划,这13个项目都将于今年年底前陆续开工建设。(唐文祺)

### 上海: 楼市遭遇调控“车轮战”

为打击囤房惜售、哄抬房价等违法违规行,整治房地产市场秩序,一项为期一年的专项整治工作已由上海的十个政府部门协同展开。就房地产闲置土地和房地产专项检查的有关工作,上海市府新闻发言人焦扬表示,下阶段有关部门将采取三项措施,力保房地产市场平稳调控。

首先,拟订《上海市房地产市场调控三年滚动计划》,预测2007—2009年度的住宅用地需求,对未来三年本市新增土地供应量作初步规划,并将根据市场情况作相应完善和修正,加大对土地供应节奏的调控。其次,进一步加大配套商品住房和中低价、中小套型普通住房项目的土地供应。据悉,今年下半年初步确定的经营性项目用地计划中,住宅用地还将推出约1000公顷。最后,将继续加大存量土地的清理,采取“控增逼存”方式,进一步推进土地利用。

此外,关于房地产专项检查,本市房地、建设、监察、物价、工商、财税、审计、规划等十部门成立了专项整治的联席会议,共同下发了《上海开展房地产市场秩序专项整治的工作方案》,在全市范围内联合开展为期一年的房地产市场秩序专项整治活动。目前,专项整治工作已全面实施,对全市在建并进入商品房预售环节的房地产开发项目开展自查、检查和抽查。(李和裕)

### 广州: 国家土地督察广州局挂牌

国家土地督察广州局日前正式挂牌,标志着国家直接督察广东省、广西壮族自治区、海南省及深圳等三省一市用地,严把“地根”。

据悉,广州作为国家土地督察局九个派驻城市之一,将代表国家土地督察局履行对广东、广西、海南及深圳市人民政府的土地利用和管理情况进行监督检查的职责。而其他八个城市北京、沈阳、上海、南京、武汉、济南、成都、西安也分别设定了督察范围,九个国家土地督察分局督察范围基本涵盖了全国各省市。

据介绍,去年七月,国务院办公厅正式下发《关于建立国家土地督察制度有关问题的通知》,表示向全国九个城市派驻九个正局级国家土地督察局。九大督察局的任务,就是国家直接督察地方土地,严把“地根”,保证国家宏观调控政策的有效实施,建立有利于控制土地供应总量、供应速度、用地结构和区别对待的调控机制。(唐文祺)