

# “70-90”成涨价“急先锋”，物业费呼之欲出？

上证第一演播室 | 中国证券网

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 倪珊珊



薛建雄  
佑威房地产研究中心主任



闵益飞  
荒岛房产工作室市场研究部副经理

徐汇 摄

在4月发布的社科院房地产研究报告中,专家们做出了房价涨幅将得到有效控制的判断,最核心论据来自楼市“结构调控”。根据规定,新建商品住宅70%以上须建成90平方米以下的小户型。如今一年过去了,首批“70-90”房源已缓缓步入市场。但近期不少信息却显示,“70-90”房源反而成了涨价“急先锋”,并成为不少投资者的“猎物”。如年初以来报价为8000元/平方米的海林奥林匹克花园,已经算是区域最贵楼盘之一,但其7月推出的按“70-90”规划建设的三期房源,报价又攀高至9000元/平方米,且推盘不到一周就售出266套房源的一半以上。结构调控政策为何见效难,本期的上证第一演播室就请来业内人士与大家一起讨论。

## 市场现状引发小户型热

主持人:首批“70-90”小户型入市后,反而成了涨价“领头羊”,甚至被不少投资者利用。事实上,此前就有不少市场人士指出,“小户型并不代表中低价房”,“小户型的选择者虽然总体付款数额降低,但单位面积支付并没有减少,单价甚至有可能在总价降低的掩盖下反而提升”。您认为“70-90”房源领涨的原因有哪些?

闵益飞:这个现象主要是由当前的楼市供求结构所致。消费者需求旺盛,市场供应紧张,中小户型总价低,就算开发商把单价抬



高,也不会对需求造成太大的阻碍。具体来看,我认为“70-90”房源销售热的原因有三,一是大趋势,宏观经济走势好,房价不断上升,小户型的价格自然也上扬;二是股市热后,部分投资者资金转移,引发买楼风潮;三是购房者的偏好和需求正好与小户型契合,开发商借机抬高价格赚取更高利益也是意料之中。

薛建雄:结构调控是个宏观层面的政策,国家通过限制户型

面积来增加供应套数,长期可以起到解决我国人多地少、土地资源紧缺的问题。这个政策有先见之明,但同时也让房价有“先见之明”地上涨。去年这一政策出台时造成了开发商的一定观望,导致了目前新房供应不足,新入市的小户型少,房价自然上涨。

## 小户型“辐射”影响各异

主持人:小户型的大量建设

是否会对大户型产生影响,造成开发商对大户型的捂盘惜售及进一步抬高小户型的价格?

闵益飞:我觉得影响较小。大户型的房价主要还是受整个楼市的变化而动,需求量也是比较平稳的。开发商不应对小户型捂盘惜售,无论是大户型还是小户型,都有利润点,增加资金流转才有意义。

薛建雄:前面提到,由国土资源紧缺带来的高房价,将会让高

品质的小户型成为未来主流。届时房价和税费,也会让大多数人买不起也不愿意使用小户型。但这是一个长远趋势,目前小户型还会受欢迎,所以开发商会因考虑到小户型今后稀缺而惜售。

主持人:新入市的小户型的价格领涨是否会拉动周边二手小户型的价格?

闵益飞:不会。二手房市场体系还是比较独立的,这两者之间的必然联系不大。二手房源一般入市时间较长,房东最多也就是把二手房价与一手房价之间的差距逐渐减少。

薛建雄:肯定会。新房涨价会拉动周边二手房价格的上涨,其中包括小户型。但是这些二手房小户型的价格涨幅应该会小于新的“70-90”项目,理由是目前的自住购房者都希望有较好的居住品质,以往的小户型不一定能满足现在的需求。

## 住房合理配置很重要

主持人:从市场动态来看,结构调控似乎“事与愿违”,您认为今后这种市场局面能否得到缓解?政府是否会继续出台相关政策共同调控房价?

闵益飞:是否会继续出台政策不好说,但我认为短期内不会,因为政策出台后,是否有效果,总要进行评估,这是需要一段时间的,而从“国六条”出台

至今1年的时间,对于“70-90”政策的生效还是显得有些短促的。

薛建雄:由于看到长期房价会因资源紧缺而上涨,投资者加大了对房地产的投资力度,导致了房价加速上涨,也使得调控没怎么起效,这就需要政府出台更为严厉的调控政策,如物业税等,应该尽早出台——让投资者得不到高回报,这样才能进一步起到调控房价过快上涨的作用。

主持人:专家能否预计一下政府除了“70-90”结构调控以及诸如“两限房”政策等,未来小户型的发展还将呈现出怎样的态势?

闵益飞:分析未来的态势,首先要看到,现在是整个宏观经济过热,任何经济效应都是与大环境联系的,不能单独看待,所以当前的整体热决定了房价走势至少不会走低。同时,开发商也发现了小户型热销,所以加紧设计开发,但是真正关键的环节在于开发商怎么样去供应。

薛建雄:要实现土地资源的合理使用,住房就必须实现梯度消费,还需要解决二手房的流通问题,帮助实现住宅资源的合理配置。另外,住宅节能也是发展趋势,全装修将得到推广。以上这些最终都会增加建筑成本,从而影响房价,所以通过降低面积来实现住宅的高品质、低总价势必成为主流。

## 上证调查

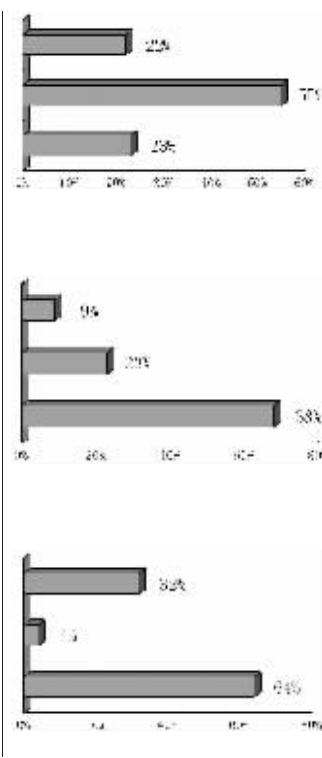
# 68%受访者支持现房销售取代预售制

调查策划:柯鹏 李和裕  
统计整理:实习生 倪珊珊

针对目前部分大中城市房价持续攀升的问题,日前,国家发改委宏观经济研究院经济形势分析课题组发布一份报告建议,把目前的期房销售制度改为现房销售制度。事实上,预售制度的利弊问题已讨论了几十年。

不少人认为,期房销售的确存在很多弊端,如开发商在物业建设过程中因实力不足,缺乏必要的资金使工程停顿,那么购房者就会蒙受巨大的损失;此外,期房买家看到的仅仅是样板间,与最终的房屋可能有差距,往往在收楼之后会产生很多纠纷。但也有人认为,一旦市场90%的期房退出市场,可能造成短期内供给急剧下降,那么房价必涨,普通购房者与小开发商同时成为受损方,市场集中度继续提高。

本期的《上海证券报·地产投资》就与知名房地产门户网站“搜房网”联合进行相关调查,结果显示,有68%的受访者支持用现房销售取代现行的预售制度,同时55%的受访者倾向于买现房。



## 买期房还是买现房?

### 支持现房销售:

- 看得清楚,心里明白,买的自然就放心。
- 目前市面上90%都是期房,久而久之就造成了“现房贵,还是买期房划算”的假象。但事实上,如果把风险因素计算在内,还是买现房更划算。
- 消费者投资、开发商赚钱的不平等游戏规则早该废除了,消费者没有理由继续用血汗钱为开发商的一夜暴富作“贡献”。
- 卖出的货,泼出的水,到时你买了期房却发现毛病一大堆,找谁说理去,还是自己看清楚的好,买现房好些,至少大的毛病可以被发现。

### 支持期房预售:

- 炒房团同样可以在一期开盘时大量吃进房源,在二期开盘升值后大量抛出持有房源,惟一不同的是炒卖对象由期房换成了现房。
- 先期订购,户型、位置利于选择。由于订的是未竣工的房子,销售工作刚刚展开,开发商所能提供的所有房屋都有,朝向好的户型也在其中,购房者就有了大量的选择余地。
- 开发商对于一个房屋的开发一般需要1至2年甚至更长,为了及时收回资金,对销售期房持极大的欢迎态度。价格都能给予较大的优惠,一般为10%左右,或者更多。
- 现在一旦占市场90%的期房退出市场,可能造成短期内供给急剧下降,那么房价必涨,普通购房者与小开发商同时成为受损方。

## 博客论楼

# “聚焦新一轮房地产调控”系列谈

# 我们需要什么样的房地产调控?

中国房地产指数研究院 陈晟

平淡了两年的楼市,似乎正在重现火热景象。在中国经济快速发展、以人民币为代表的资产持续升值以及对内隐性通货膨胀的背景下,不动产作为人民币资产的优质代表,其保值增值的投资属性在将来的时间里仍将为置业及投资者广泛看重。我们面对的问题,是怎样在不动产投资属性凸显的情况下,保证尽可能多的居民的居住权益?

要解决这个问题,首先要对不同收入人群的置业需求进行区分,对不同的收入人群政府要扮演不同的角色。

一、针对低收入人群居住需求,需要保证基础的纯保障住房的建设和管理。廉租房是住房保障中最基础的部分。政府需要把财政投入向廉租房包括二手存量房方向进行转移支付,以保障低收入人群的居住利益。其中,廉租房的进、退、还,是当务之急,这方面的制度和执行都需要完

善和规范。相关信息需要定期公布,对公众透明化,使近期购房者有清楚的预期。而在目前廉租房建设相对滞后的情况下,政府可以定点向开发商购买普通商品房用作廉租房和其它保障住房,以缓解需求矛盾。

二、针对中等收入人群。中国现在正处于城市化快速发展的阶段,住房需求空间巨大,面临的问题是如何在有限的土地资源下满足尽可能多的城市居民的新增和改善型居住需求,同时预留未来城市扩容需要的居住空间,并且避免居民住房负担过重而挤占了其它消费和投资的需求空间。对于这一问题,目前的政策导向——加强普通商品住宅供应,加大中小户型的供应比例是非常正确的。关键在于要有可执行的细则和实际的执行力度。可以包括以下几个方面:

首先,加大普通住宅土地供应和盘活存量土地的力度。另外,加大盘活存量土地的力度,包括加大企业并购等方式,例如万科并购恒大后,今年产品已经开始推出市场,

这无疑是盘活土地市场的最佳方式之一。

其次,加大功能型户型,即90平方米以下户型的供应。目前房地产商对“90/70”政策理解力度不够,项目规划推迟,导致推盘延迟,从而供应被动或主动下降,供应量缩小与需求高涨形成明显对比。针对由于政策不明而造成的短期供应问题,需要在政策上尽快予以明确指导,促进发展商加快开发和推盘力度,保证市场供应量。对借口停止开发进行捂盘的行为在交易环节上予以管理。政府也要摸清家底,90平方米的住宅什么时候上市?上市量多大?这些信息需要及时告诉购房者,调节需求。

总体来说,政府应该是房地产市场的监管者和保障者,需要在竞争方面规范市场竞争秩序,制定有效的规则,而在扶助弱势群体上责无旁贷要伸出援助之手。在保障之外,房地产市场的行政倾向相应弱化。只要符合经济规律,和国民生产总值包括固定资产投资额维持在均衡区间内,房价可以少调控或不调控。(整理 柯鹏)



## 投资风向

### 调控: 严查六市土地违规收费

国家发改委价格监督检查司司长李福表示,土地部门违规收费已经成为房地产成本居高不下的主要原因。发改委今年针对北京、石家庄、济南、广州、成都、西安六市的一次涉企收费检查显示,土地部门违规收费已高达10.97亿元,远超过去年六个城市八个部门的全部违规收费金额。李福直言,土地部门乱收费已经成为目前高房价的“助推器”。

发改委从今年5月启动对六个城市土地、城建、公安(消防)、环保、交通部门的涉企收费调查。李福称,在今年检查中发现问题突出的为土地和城建部门。据国土资源部统计,土地成本包括附加在土地上的税费约占房价构成的20%-50%,土地部门违规收费更是大大地抬高了地价成本。(李和裕)

### 土地: 成都成兵家必争之地

从地产大鳄们在国内争先恐后地刷新“地王”纪录的背后,可以瞥见地产投资的中心已部分从上海、北京等一线城市转移到了二、三线城市。

成都市金牛区于日前在上海进行了地产项目推广。该地区位于成都市西北地区,辖区面积108平方公里,主要以工业、现代商贸业、都市旅游业和住宅业为特色。此次共策划推出17幅地块,其中包括有占地面积高达15000多亩的凤凰新城片区地块,以及云集世界500强企业的永陵片区成都电子科技大学高等专科学校地块等,规划定位遍及商业、住宅各种物业。

据了解,成都市2006年城市居民人均可支配收入12789元,但当前五城区商品房成交价格为4000-5000元/平方米,与一线城市过万元的房市均价差距,吸引了众多开发商加入了“西部大淘金”的队伍。目前这支庞大的队伍中,已经有万科、和记黄埔、首创置业等著名开发商的进入。(唐皓)

### 规划: “外滩一体化”初现端倪

作为上海最为瞩目的区域之一,市中心黄浦区的发展一直为人关注。由于外滩的商务功能在近几年出现退化,随着一系列商务地块的推出,外滩地区将有望重新启动商务功能,达到浦东浦西连成一体的最终效果。

据悉,“外滩一体化”工程规划总面积3.56平方公里,被划分为风貌保护区、综合功能区、滨江居住区和世博综合区,最终将形成一个CBD与TBD结合的区域。根据浦江两岸开发总体规划,外滩金融贸易区主要是提升金融贸易功能,十六铺商务休闲娱乐区重点发展休闲娱乐、旅游观光和商务功能,董家渡滨水商务商务区则以商务、酒店、宾馆和餐饮功能为主,受到延伸段改造刺激,南外滩滨江住宅区的周边配套日趋完善。

随着潜在“地王”163号地块预热的开始,板块内住宅价格开始随之上扬,华润置地上海滩花园推出的滨江多层豪宅“十二世家”,价格已直逼新天地板块内住宅水准。(唐文祺)