

7月上海新房市场成交萎缩

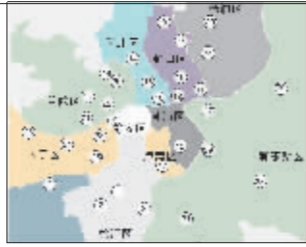
商品房可售量减少,成交量相应滑落



详见 C10

7月上海二手房市场全线普涨

供求失衡未改,带动价格上涨



详见 C11

上证第一演播室特别节目

房贷选择性暂停影响二手房交易



详见 C12

楼市迈入新“双核时代”

【策划人语】

一边是海水,一边是火焰。

十三年的厚积薄发,令政府逐渐认识到解决城市低收入家庭住房困难不能仅仅依靠市场,住房保障制度被明确定性为政府公共服务的一项重要职责,中国住房体制的第三次变革悄然到来;

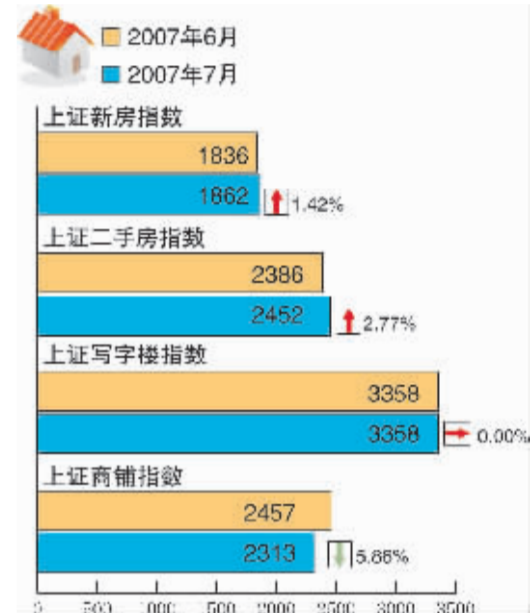
另一方面,不管你愿不愿意看到,普通商品房市场,特别是豪宅市场,炒作之风愈演愈烈,外资不断“杀入”更将房价炒高,个别高档楼盘价格短期增幅高达7成以上。

主动和被动的两股巨大力量同向牵引,楼市正一往无前加速前进。前方,一个新“双核”时代的帷幕已经打开。(柯鹏)



百姓抢购经济适用房,政府需进一步发挥住房保障体系的扶助效果 资料图

上证房地产7月指数



张大伟 制图

第三次变革

调控回归本源

◎本报记者 于兵兵

8月13日,代表中国行政最高权力的国务院下发24号文,全称《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》。这也是自1994年全国城镇房改以来,第三次以国务院名义直接下发的与我国住房制度改革相关的重大政策文件,其中规格和意义高于本轮任何房地产调控政策,并可能最终锁定中国市场经济体制下住房制度总框架。

而有业内人士评价,因为调控之手回归于住房保障这一根本责任,笼罩在楼市上空的调控失效迷局可能拨云见日。

保障新格局

与前两次明确房改方向的文件不同,国务院此次下发的24号文更多是在原有方向的基础上明确了执行细则。“前所未有地细化了如何保障低收入家庭的住房需求的执行内容,可操作性很强。”SOHO中国总裁潘石屹表示。

建设部政策研究中心副主任王珏林向记者介绍,《意见》新内容体现在四个方面:一是受益群体扩大,由最低收入扩大到低收入;二是保障类住房面积限定在50至60平方米;三是政府责任细分为省级政府负责、市县落实;四是明确保障类住房开发四个资金来源,其中土地出让金收入用于廉租房建设的比例由此前的5%提高到10%。

其实,2005年以来,由“国八条”、“国六条”引领的房地产调控在住房保障方面的政策从未缺失。但不可否认,分散的保障细节并未形成系统的合力。而此次《意见》的出台,则是在充分调研基础上,系统勾勒了未来住房保障的总格局。

房价影响未知

因为《意见》几乎没有涉及商品

房市场,分析人士认为,这可能预示着调控由侧重市场向侧重保障的转变,中国楼市或许也将由此“重回正轨”,即“政府管保障,商品房市场由受市场规律影响自然发展”。

此后,住宅市场或现四类格局:最低收入者通过廉租房或廉租房补贴解决住房问题;低收入者购买有限产权的经济适用房;其他收入人群则通过市场解决住房问题,其中低收入者可选择双限房,其他人群则购买普通商品房和高端商品房。

但是,专家们也提醒,这一格局的形成未必会拉回日益上涨的房价,反而助推最后一类商品房在放松管制后走向新高。其中,招拍挂土地出让方式导致的地价上涨和流动性过剩导致的集中投资是两个重要原因。

而潘石屹等开发商则强调,即使是完全以市场调节价格,高房价在供需平衡的原理下仍然会达到极限而自然回调。相反,城市郊区地带的低端商品房则可能因保障类住房增加的冲击而产生销售瓶颈。

疑虑仍在

另外,即便扩大了保障类住房政策受益群体的范围,快速实现“应保尽保”也是较难实现的目标。首先,相对于庞大的低收入人群,目前廉租房与经济适用房供应计划仍显得杯水车薪。据了解,“十一五”期间拟建廉租房144.7万套,平均每年28.9万套,而我国的低收入家庭目前估计数量为1000万户。其次,我国通货膨胀有恶化趋势,受此影响,房地产市场的投资品价值还将继续凸显。

此外,对于面积等限制,业内也颇多质疑。有开发商认为,将保障类住房面积锁定在60平方米以下是最简单的控制高收入者“钻空子”的办法;但也有人表示,此做法可能使大部分三代同堂的中低收入阶层被排除在保障住房之外。

商品房投资

炙热的另一面

◎本报记者 唐文祺

似乎为了印证今年夏季的特别高温,海外资本也尽情挥霍着自己的热情,近期频频出现在中国房地产市场,也使得商品房市场明显比住房保障市场热闹。

外资追涨

仅以本报独家报道的收购案为例,就有上海新天地顶级豪宅翠湖天地御苑被海外买家“团购”了48套公寓;来自于英国的高富诺则不甘落后,5亿元整体收购了翠湖天地御苑中的2栋复式小高层。而在此之前,爱尔兰房企财团控股高价“包揽”了虹桥上海城一期的商办部分及中环广场;最新出炉的收购事件,则为一名籍华人以5.3亿元总价将浦东中融碧玉蓝天72套办公单位收入囊中。

海外资金对于中国房地产的“追涨”心态非常明显。据中原地产上海公司提供的数据,上海商品住宅市场自今年4月份新增供应量达到阶段新高之后又一路走低,7月份更是较4月份减少了近50万平方米。但

市场内的需求量则在持续上扬,继6月份供求关系达到1:2.05之后,7月份的供求之比又升为1:2.37,表现进一步趋紧。在尤其受到海外投资者喜爱的上海市中心区域,新盘供应量持续萎缩,从而导致价格不断上涨。

“限外”无效?

奇怪的是,无论是2006年7月份发布的171号文件(简称“限外令”),抑或是9月份外管局颁布的《关于规范房地产市场外汇管理有关问题的通知》,皆未能起到有效阻隔海外资金投资中国房地产市场的作用。实际上,在得悉海外兵团购置豪宅之后,最关键的问题是:他们究竟是如何操作的?如果确实是按照“限外令”等相关政策予以执行,为什么这些境外人士可以如此顺利完成购房?

“限外令”发布之后,实际操作中最大的困难来自于登记和结汇两个环节。不但时间延长、交易程序增多,而且遭到拒绝的频率也在增加,这的确让我们很头疼。”一位开发高档物业的开发商坦承。在记者的询问过程中,各区房地产交易中心的对外

言辞也非常一致:完全按照相关规定来实施。

但有知情人士透露,由于细则始终未予明确,所以实施过程中模棱两可的执行情况时有发生。“而且,早先操作难度大的两个环节,其实已经都有所放松了。”该人士表示。看起来,原来还是“篱笆”自己没扎紧的缘故。

趋利性明显

除了屏障缺口外,商品房市场的获利空间仍被看好。

“我觉得,地价的上涨影响甚至大于外资收购对后市的助推作用。”一位不愿意透露姓名的业内人士坦率表示。“从楼板价便可以得出未来物业的销售价格,在地价上涨的驱动影响下,房价上涨就在情理之中了。”该人士表示。

既然房价仍有上涨空间,对于投资者来说就是明显的利润。中国房地产市场无论是本身格局还是限制规定,是否也在无形中助长了投资者的兴趣呢?如果地方政府的博弈心态始终存在,如果限令形同虚设,最终城门大开的结局便也有情可原了。

■记者观察

“双核时代”需要水火相融

◎本报记者 李和裕

随着楼市的新“双核时代”向我们走近,我们需要的恰恰是泾渭分明却又水火相融的共生理念。

保障类住房似安身之水,随着《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》本周浮出水面,让我们看到,我国的房地产调控进入了一个由“主调市场”转向“主调保障”的新阶段。

住房问题是重要的民生问题。正如建设部所指出的,改革开放以来,我国不断深化城镇住房制度改革,城市绝大多数居民的住房条件得到了较大改善;但随着住房社会化、商品化程度的提高,部分城市低收入家庭住房还比较困难,总体看现行的政策措施还不够有力,低收入家庭住房问题没能得到有效解决。

有关专家指出,现在群众的意见主要就在于地方政府在其中发挥的作用不够,完全依靠市场,所以带来了一些问题。但要知道,对弱势群体的住房保障是绝大多数国家在经济发展、城市化进程过程中不可回避的一个现实问题,其不但具有现实的政治意义,也具有强烈的社会意义和经济意义,政府更是义不容辞。

在去年,“国六条”等系列调控政策已要求各地区着力解决低收入家庭住房问题。而此次的《意见》更提出了,解决低收入家庭住房困难是各级政府的重要职责。

当然,在完全市场化的商品房市场,依然是“火苗”乱窜。国家发改委、国家统计局本周发布的最新调查显示,今年二季度,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨6.3%。新建商品住宅中,普通住宅、高档住宅销售价格分别上涨6.8%和7.1%。新建商品住宅销售价格涨幅较高的城市主要有深

圳12.5%、北京10.3%、南京9.8%等。

有业内人士指出,尽管外资进入我们房地产业的资金所占比重仍然十分小,但在近两年的时间里外资显然加快了进入的步伐。同时就目前政府对房地产市场的界定而言,国内房地产作为一个投资品市场,进入高档产品开发与房地产投资的外资如果非要推高房价并非难事。比如上海,最高的房价就是外资炒作而短期内快速飙升的。

还需要注意的是,作为一个发展中国家、一个转型经济的国家,房价快速飙升,不仅会把绝大多数居民排除在房地产市场之外,还会严重损害国内居民的住房福利水平,也容易吹大房地产市场的泡沫。

所以,在房地产“双核时代”来临之际,我们更是要同时处理好保障类住房与商品房的关系。两者缺一不可,更要同步健康发展。

楼市评弹

事不过三



◎柯鹏

悠悠十三载,白驹过隙。中国住房体制的第三次变革,终于擦开了面纱。

1994年,住房体制改革启动;1998年,福利分房告别历史舞台;随后的这十年间,中国的房地产市场一路狂飙,在市场化单行道马不停蹄。以致于所谓“国六条”、“国八条”,总是只能打压交授而不能标本兼治。

事不过三。如今,住房保障的大旗终于重新伸展,更被明确定性为政府公共服务的一项重要职责。与此同时,住房保障重点由经济适用房转向廉租房,廉租房保障资金由土地出让金净收益的5%提至10%,经济适用房实行有限产权、进退有路,住房保障纳入对城市地方政府的绩效考核等等。星星亮光,也足以给天下寒士以希望。

事不过三。陈独秀说,“国家者,保障人民之权利,增益人民之幸福者也。”走了这一大段弯路后,中国住房体制终于在三岔口找到了自己的幸福大道——市场化、保障性齐头并进,打造自己的“双核时代”。可以说,只有这种“二元化体制”建立和完善,普通民众才有望凭自身的经济实力挑选房子,廉租房、经济适用房、双限房、普通商品房、豪宅……到那时,“刚需族”即可。新时代滥觞于此,值得庆幸。

可是,担忧之处仍不乏。细则尚不明确,落实还是问题,这是新革命遇到的老问题。而以廉租房为保障重点,又必然会挑战绝大多数人“但存方寸地,留于子孙耕”的传统置业观念,改变起来并非易事。如同我们的大学科目从来就很丰富,从非洲语文学到瓜哇而舞的历史演进,从占星术到波斯语的分支旁支,都会留给人选修。但放在今日之中国,又有几个大学生不是一窝蜂的钻进酒店管理、金融财务、银行法律之类谋生之学。真正钻研纯学术的Bookworm(书虫),已成了珍稀品。

事不过三,真能毕其功于此役,善莫大焉。

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

