

上证第一演播室
特别节目

专家认为,房价
涨势已陷博弈格局



详见 C10

聚焦上海 2 万元/m²
以上在售住宅

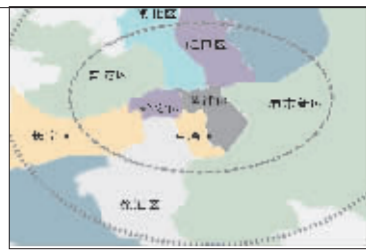
远中风华园,“疯卖狂
涨”能多久?



详见 C11

上海环线区域楼盘
一周行情

供应补足,上海
楼市成交量激增



详见 C12

堵不如疏 楼市扔下“制导导弹”

【策划人语】

房地产调控步入深水区。

在走过单纯的价格调控、金融调控、土地调控,却又“屡调屡空”之后,决策者开始打造真正的“双核时代”。一方面,物业税、营业税、土地增值税的改革渐行渐近,决定了未来房地产市场的供应将会有井喷的可能;另一方面,市场需求也正从一味打压走向引导和疏通为主,带来市场的良性互动。

可以预见,未来的调控将会在现有政策框架的基础上更加精准,力度将强于以往的市场预期,合理性和有效性也能得到增强——“制导导弹”的作用,不是毁灭,而是拯救。

(柯鹏)

供应:税收先行、金融护航

◎本报记者 于兵兵

房地产调控是一个系统工程,“谁要是说能三句话解决楼市问题,那是妄言。”前建设部政策研究中心主任陈淮称。以近期为例,最新的调控动向包括中国房地产协会给出的七点建议,重点是呼吁尽快出台物业税,减少二手房交易环节的营业税,以增加楼市供给,鼓励二手房流通。另外,落实土地增值税、土地使用税新政,甚至以农村建设用地给城市建设用地,在保证 8 亿亩耕地红线的基础上增加城市建设用地量,解决供给不足的问题。

“不施重政不足以打压热钱。”用经济学家郎咸平的话来说,广义的热钱包括居民储蓄存款、因腐败产生的灰色收入、企业家应投资未投资的资金以及国际炒家的钱。他认为,这些钱在我国楼市兴风作浪,成为推动房价上涨的重要力量,并导致刚性需求在经济能力勉强支付高房价的情况下出现恐慌性购房。

细细解读调控新动向,可以看出决策者深化现有政策的能力在加强,调控的最终目的也是引导楼市供需结构的合理发展。数据显示,目

前我国楼市供需失衡的情况已经相当严重。今年上半年全国商品房销售面积是竣工面积的 1.88 倍,其中商品住宅销售面积是竣工面积的 2.08 倍。上述比值是楼市供需结构的反映方式之一,以销售代表需求,以竣工代表供给,以高比例超过 1 这个平衡点,这在 2006 年之前还没有发生过,折合成供应占比需求更仅为 48%。

为解决日益严重的供不应求的楼市局面,政府下一步调控可能集中于税收、土地等政策的精耕细作。其中加速物业税出台是多位专家的一致建议。专家表示,税收环节的改革已经势在必行,即尽快出台物业税,以增加物业保有环节的持有成本,将闲置房产推向市场,增加住房供给。另一方面,可考虑降低房产流通环节的税收成本,如二手房营业税等,令售房人减少售房税赋压力,提高房产流转积极性。“也许通过金融手段促进有效供应将是继完善住房保障制度后中国楼市调控的另一个重心。”分析人士称。但是,楼市调控的复杂性不仅在于政策的科学合理程度,更在执行环节和其他综合矛盾的考虑。

如一些业内人士就认为降低

流通环节税的做法并不合时宜。“我觉得降低营业税的想法值得商榷。”上海房地产界独立评论人士顾海波表示,政府针对房产交易出台营业税是为了遏止投资投机,而在目前楼市投资投机之风依然盛行的情况下,此举或导致火上浇油。

另外,郎咸平向记者表示,中国房地产市场已经成为政策条文最多的市场,现在的楼市问题是不缺少政策,只是有多少执行到位呢?而他认为,存在于房地产市场与相关利益群体的灰色交易是导致调控政策失效的重要原因。

另外,已经与全球经济密切接轨的中国资本市场,正体现日益明显的与国际金融体系的“正相关”。受此影响,过份依赖银行体系和资本市场融资、再高价圈地的房地产企业运作模式也显得根基不稳,枝枝脆弱。一旦投资者信心受到风吹草动影响,可随时收回投资意向,无论是公募还是私募,房地产融资渠道将随之收紧。另一方面,高地价背后无疑是建立在对未来高房价预期基础上,如果房价开始走低,房企预期破灭,将是楼市风险真正到来的时刻。

需求:疏而不堵,保障先行

◎特约记者 海潮

很难预料,楼市就这样结束了近两年的调整;很难预料,楼市的这波升势还会涨到多高。在围绕房价的大讨论中,无论正反双方,都承认造成全国各大城市房价非理性上涨的根本原因是供需失衡。政府显然已经意识到开发商等楼市利益方在供需关系中,为自己的盈利制造了

多少猫腻,近日越来越多的迹象表明,调控思路正从之前的抑制需求转变为引导需求。

在上海,9 月 1 日起调整公积金贷款购房贷款方式,由以户为单位计算贷款额度改为配偶分别计算的方式。由此,原来每户家庭 20 万元的贷款上限调整为 40 万元,加上补充公积金、大修贷款政策等,上海每户家庭的公积金贷款上限可超过 50 万元。中原地产研究咨询部经理马冀表示,提高公积金贷款额度、变相减轻首次置业者的购房成本,可以理解政府对于大众民生的住房问题已经做到了事先反应。事实上,除了上海、北京、广州等城市也早已采取了这一措施。

与此同时,中国房地产协会近日又提出减少二手房交易环节税收,及时公布普通商品房、双限房、经济适用房的建设规划,以加快流转、增强预期等,也可视为政府依然支持楼市有效需求释放。

回顾调控历程,可以发现政府态度的转变缘来有因。从 2005 年 3 月份至今,政府一边对二手房交易开征营业税、个人所得税、土地增值税等多个税种,一边又加息、提高契税等。总体思路,即希望通过多方设障,一方面迫使投资者抛出存量房

源,另一方面可抑制购房需求,为楼市降温。但两年过去了,在百姓急需解决住房问题、楼市刚性需求进一步释放的局面下,房价涨幅依旧,以目前的市场态势来看,想要改善供需关系,进而有效控制房价,还是有必要将疏导有效需求付诸现实。

以上海为例,每年存量住房的成交面积都在千万平方米之上,数量已相当庞大。除了一部分基本固定的户籍人口有购房需求外,上海作为全国的经济中心,吸引了众多高素质的外来人口包括境外人士并产生住房需求,还有长三角地区富裕消费人口的集聚,也已成为购房主力之一。另外,上海作为全国高校聚集度最高的城市之一,每年有许多毕业生留沪,找住房成为他们未来生活的必然目标。相关调查表明,上海外来常住人口约为户籍人口的三分之一,占全市就业人口的约 40%。在如此规模下增加的购房需求,若只堵不疏,后果不堪设想。

如此看来,今年以来,政府大规模推进保障类住房供应,扩大廉租房、经济适用房的受益面,提高住房公积金贷款额度等种种思路,正如大禹治水,是疏而非堵,处理好普通百姓真实的住房需求,才能使楼市继续和谐稳健发展。



高频率加息 点得住楼市穴道么?

◎本报记者 李和裕

年初我们就问,2007 年会不会成为加息最频繁的一年?目前来看,答案已经是肯定的了。而央行的每一次都让楼市绷紧了神经,此次也不例外。

本周二晚间,中国人民银行宣布自第二天起上调金融机构人民币存款基准利率。金融机构一年期存款基准利率上调 0.27 个百分点,由现行的 3.33% 提高到 3.60%;一年期贷款基准利率上调 0.18 个百分点,由现行的 6.84% 提高到 7.02%;其他各档次存款基准利率也相应调整。

这是 2004 年 10 月首度加息算起的第八次加息,放在今年已是第四次加息了,更是罕见的 30 天内二度加息。对于加息,市场似乎早已有了“抵抗力”,只是这次非周末的“突袭”,加上贷款利率突破了 7% 这道坎,心理上的震动还是有一些的。

“从面上看,再次加息是为合理调控货币信贷投放,稳定通货膨胀预期。然而,对于房产市场而言,这绝对是个体大的信号和预警,通过加息客观上会使房贷成本和开发成本提高,虽然每次提高的幅度有限,但考虑两年多前就已进入了一个加息周期,久而久之就会形成很大压力。”中原地产研究咨询部经理马冀

表示。不少市场人士也认为,加息就像“压死骆驼的稻草”,一次一根看似微不足道,但总有一天会由量变引起质变。“总之,今年以来央行加息步伐明显加快,贷款购房者可能对加息的感觉并不强烈,但是随着利率升高,还款压力逐步累积。当初美国进行了多轮加息才控制住高房价,我国采取加息政策对抑制房价终有益。”

考虑更直接的市场反应,加息对于购房主体的影响相对有限,但对卖方而言或有促动,一些备受加息考验、资金压力骤显的开发商及投资者总得量力而行,在供求关系依然偏紧的楼市,如能“逼”出部分有效供应,缓解一下房价继续攀升的压力,调控的阶段性目标也算是达到了。

同时,信义房产的分析师认为,虽然楼市需求仍在,但频频加息仍会改变购房者目前贷款买房的意愿。“我们 7 月份的成交数据显示,仅有不到 40% 的客户选择贷款,而这其中还有约 15% 的客户选择的是利率较低的纯公积金贷款。同时,很多购房者会选择在中介的帮助下‘做低’房价,登记在房地产交易中心的价格就是这样一个低于市场真正成交价的‘虚跌’价。”

楼市评弹

连环阵对连环套



柯鹏

所谓魔高一尺、道高一丈,楼市一个劲地回暖上蹿,政府的调控也令出多方。博弈白热化,越来越好看。最关注的当然还是房价。目前的这个价格,是在涨,但“虚涨”的成分不少。中介听说有人要买房,每天必打一个电话给买家,每周的报价必然提升,造成房价一路上扬的紧张迹象,诱惑买家追涨购入,这套做法,和股市大户坐庄、多头诱空何其相似?等到买卖双方“假价”成功后真正成交,为了逃税,大多又会选择在中介的帮助下“做低”房价,登记在房地产交易中心的价格就是这样一个低于市场真正成交价的“虚跌”价。

如此一来,每个月的房价统计数据到底能相信哪个?是偏低的统计局的数据?还是偏高的中介的数据?“虚涨”或“虚跌”,总之是让人找不到安全感。物业税也是近期的大话题,肯定还会是今后比较长的一段时间里面的大事。既然新税种,必然要由人大表决通过,试点可以,真正实行不会那么快,这是我的一个判断。并且,现在对物业税有误解,也有偏颇的看法。以为物业税肯定能降低房价,这是不切实际的;而现在每个人都在谈物业税的征收,却忘了物业税的根基是物权法,忘了物业税的保护功能——“风能进,雨能进,国王不能进”,这是物权的力量。既然老百姓承担了缴纳物业税的义务,物业的保护则必然是国家和其它民众的义务。这一点,却被大家忽略了。

当然,本周最新的博弈还是今年的第四次加息。央行卯足了劲要打压“通胀”的可能,楼市也在极短时间内遭受金融调控的考验。然而,直言不讳地说,压力持续增加的不是那些投资者,依旧是普普通通的老百姓,自住购房者——刚性需求就算暂时被打压下去了,反弹的威力,想必大家都已经在今年目睹了。民谣称,抢钱、抢粮、抢女人,是推动历史发展的三种力量。话虽糙,理有几分。这宏大的博弈格局已经展开,如若政府的连环阵能破得了市场畸形发展的连环套,则当然是皆大欢喜;如若相反,则至少在房地产市场,又恐怕要混乱一段时间了。

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

