

上证第一演播室 特别节目

新物业条例助力
物权法落地



详见 C10

热销楼盘也“作怪”

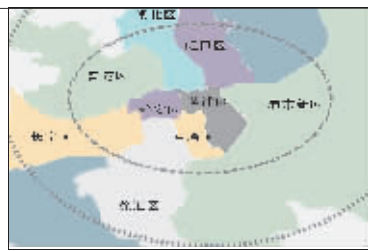
经纬城市绿洲涉嫌作
假遭查后再推新房



详见 C11

上海环线区域楼盘 一周行情

商品住宅交易持续
冲高态势有所缓解



详见 C12

责任中国·和谐地产特别报道(一)

楼市轮回:周年庆还是周年祭?

[策划人语]

整数或周年对于习惯于“逢整”庆祝或反省的中国人来说,有着特殊的意义。每一次周年的到来,都是一次对过往的总结和对新开始的展望。

对于踟蹰前行又关乎千家万户的中国房地产业来说,每一次重大政策的出台,都毫无例外地成为了今后很多年里享受里程碑式纪念待遇的事件。到了这个9月,曾经震动市场的很多政策恰逢“周年”,住宅结构调控的“70-90”政策颁布一年了,密集加息周期已经三年了,取消协议出让土地的所谓“8.31大限”也整整三年了。这个楼市,又发生了哪些变化?还将走向何方?

“周年”周而复始。只是希望,不会再是旧轮回的新循环。(柯鹏)

周年

“8.31”大限,招拍挂推广下的囤地潮

◎本报记者 李和裕

2004年的8月31日是所有开发商都难忘的一个日子。当年4月,国土资源部、国家监察部联合出台了71号令——《关于继续开展经营性土地使用权招拍挂挂牌出让情况执法检查工作的通知》。其中规定,“8·31”是协议出让经营性土地使用权的最后期限,之后所有建设用地都必须通过土地招拍挂的形式进行出让;同时,已经获得土地的开发商,如果尚未付足土地出让金的,必须在“8.31”前补齐,补交后方可办理土地证或再行转让,且需在2年内实施开发,否则政府可把该土地收回。

作为深刻影响中国房地产市场的政策之一,“8·31”所代表的显然并不只是个时限,而是改变中国房地产业发展思路的一个转折点。不过,对于全面实行土地招拍挂执行3年之后的评判,也存在得失同见的看法。

“其实任何政策都有一个推进的过程,不是说过了‘8·31’之后,土地市场什么都好了,‘8·31’就像一盏灯,在此之前土地市场各方就像在池子里摸黑跳舞,而一到点,灯亮了,大家才看清原来所处的这么个环境,身边有这么些人,而以后就可以‘清楚’地做事了,这是大限所带来的积极的直接作用。”上海兴海房产综合开发公司副总经理谢国亚如此比喻。

中房集团理事长孟晓苏也在一次有关“8·31”大限三周年的讨论中指出,招拍挂出让土地好处有几点,首先是有效地抑制了土

地寻租,同时也使地方政府从土地中得到了更多的收益。但是,由于土地招拍挂造成的土地价格不断攀升,不断引发“地王”出现,最后终要摊入房价,让购房者承担。“要想抑制过快上涨的房价,就要完善我们的土地制度,在这方面我们还要有一些深层的思考。”

另外,“8·31”大限的命令一下,地方的响应不可谓不积极,各大城市纷纷制订相关细则,表示将对没有付足土地出让金的,或付足土地出让金但在具备开工条件之日起2年内囤积土地尚未开工的,作收回处理。可是,3年过去了,不少市场人士却质疑清理闲置、整治囤地快成了一纸空文。

以上海为例,3年前有消息就披露上海尚有6000公顷土地闲置在开发商手中,“8·31”大限后这些土地何去何从引起业内外强烈关注。但至今看来,相关工作取得何具体进展我们并不清楚,只是看到因供应不足而导致的楼市失衡、房价上涨有愈演愈烈之势。

有专家指出,一是上海人多地少,近几年土地出让呈递减之势,特别是住宅用地更是萎缩明显,二是清理闲置的执行情况不乐观,别说两年期限,不少闲置了五年的土地也未收回。目前,市场仍等待着消化存量土地以缓解供需吃紧的局面。

也有市场人士表示,由于各大城市的闲置土地清理工作往往涉及市区两级政府,相关部门、房地产开发企业等多方面的利益,存在较为复杂的历史遗留问题,因此处置起来难度比较大。



周年

连续加息,金融调控式微

◎本报记者 于兵兵

从2004年10月29日开始的这场加息周期,至今快到三周年。2004年之前,中国市场9年未见加息,2004年之后,不足3年时间里,加息8次,5年期以上贷款利率累计增幅超过42%。这一增幅对房地产市场以贷养房的购房者而言,显然已经超过了心理预警的程度。再加上营业税、个人所得税、土地增值税等各种房地产交易税的增加,曾经被评为“温水煮青蛙”的金融调控策略,正逐渐显现“沸腾”之势。

只是,在因素错综复杂的房地产市场,单纯依赖加息、加税等金融手段,还不是解决问题的根本之道。

曾经有人认为是房地产调控很简单,房价高?有人炒房?那就打击需求,尤其是打击投资和投机性需求。也许在2005年以前,这种策略没有错。“一个‘楼花’可以炒到几万元,这在2005年的几个大城市是存在的。”一位上海房产经纪人称,“但那种局面在未来很长一段时间内不会再有。”

在这位房产经纪人看来,制度性加强金融手段的调控(如加息),并规范房地产交易环节(如强化个人所得税),是堵住“用银行钱炒房”这一路径的重要措施,从结果来看,金融调控也功不可没。

然而,2年过去了,今天的楼市除了不炒“楼花”之外,新老问题依然存在。尤其是房价依然在涨,比2005年还要火爆,且已经从个别沿海城市发展成遍及全国的“燎原”之势。今年7月,全国70个大中城市新建商品房涨幅“摸高”至8.1%,创几年来历史新高。

以投资和投机为目标的“代表团”,即各地购房团活跃于各地炒房的消息不绝于耳,除了传统的温州、山西购房团外,还有深圳购房团进武汉,唐山购房团进北京,沈阳团、宁

波团等等等等。

听着随时传来的炒房暴富的消息,看着身边的房价以不可想象的速度逐日攀升,生活在这个环境下的住房需求者,除了无奈似乎已经无可作为。

纵观这三年,调控者为实现“控制房价过快上涨”这一安居目标,做出的努力不计其数。单从加息来看,2004年10月29日,央行启动1996年以来首次加息,矛头直指固定资产投资过快、房价上涨过快等经济、社会问题。从此,5年以上贷款利率从5.04%起步,直线小跑。而到2007年初,已经在2年时间里经历了4次加息的中国市场出现多个权威声音,预测中国2007年不会再有加息动作,没有想到的是,2007年前8个月,央行4次加息,以合理调控货币信贷投放,稳定通货膨胀预期,及加强银行体系流动性管理,引导货币信贷和投资合理增长,保持物价水平基本稳定。

今年连续4次加息表明,调控者对可能的通胀预期、流动性过剩危机高度警惕,而这种警惕在一路高歌的中国投资市场却没有引起投资者的共鸣。回顾2004年10月的那场加息,曾经在当天使正处于下跌途中的沪综指大跌1.58%,当天报收于1320点,并参与影响沪综指于2005年6月6日跌破千点。而现在的加息却犹如股市强心针,加一次涨一波,异类的金融现象令业界“忧心”。

“现在的楼市综合了境外资金流入、境内投资领域匮乏、灰色收入群体消费力旺盛等众多因素,并非单纯的楼市调控,尤其是金融调控可以解决。”专家表示,“但也应该看到,虽然楼市实现‘软着陆’的难度正在加大,但随着调控者具备了日益成熟的调控经验和市场判断能力,‘和谐楼市’的最终目标仍能实现。”



上海证券报社主办的“责任中国·和谐地产”评选活动正式启动以来,反响极为热烈。目前,中国证券网(www.cnstock.com)的个人投资者投票量已逾3万张,房地产主管部门领导、专家评审委员会、独立第三方评审团的投票工作也在有条不紊的进行之中。

为将此次中国地产界少有的高规格评选活动推向顶峰,迎接即将于金秋十月召开的2007中国房地产业发展高峰论坛,《上海证券报·地产投资》专刊自本期起,将结合中国房地产市场的最新热点,特别推出“责任中国·和谐地产”系列报道,欢迎广大机构和投资者参与互动。(柯鹏)

敬请关注

10月25日举行的颁奖典礼暨高峰论坛
报名热线:38967515 李小姐 liheyu@citiz.net
地点:中国上海淳大万丽酒店4楼

楼市评弹

不能简单拥有



◎柯鹏

好东西也会惹麻烦,特别是不成熟时,公积金就是。

这一周,有关住房公积金制度的消息满天飞。先是江苏南京对第二套住房的公积金贷款说不,表示要紧缩银根;接着浙江也宣布调整公积金贷款条件,暂停房贷20年以上的二手房及杭州郊区住房的公积金贷款申请,省内部分城市更已下调公积金贷款额度。另一方面,调查显示北京260个楼盘中竟有62%的楼盘不接受公积金贷款,开发商的理由是“公积金贷款手续繁、时间长、放款慢”。

刚刚有了上海等地提高公积金额度的利好,这不,一个收缩,一个暂停,一个下调,一个拒贷,措手不及的变化真是又让普通百姓心凉半截。统计数据更显示,从2003年起北京住房公积金资金运用率逐年下降,由71.05%下降到2006年的64.21%。在商业贷款利率不断上调的现今,购房者想要享受利率相对较低的公积金贷款,变成了一件越来越难的事情?

朝扣富儿门,暮随肥马尘,谋生本已不易。我们好不容易攒足了首付,想买一套商品房,现在却又不面对新房、高龄二手房、郊区房都难以选择公积金贷款的现实。我们经济实力有限,只能降低购房要求,也只能求助于公积金贷款这项“保障”。如今,收紧公积金贷款,真正受伤害的,不是那些借用公积金作福利的垄断企业的员工们,而是那些需要改善生活条件的普通购房家庭。

我想,一项保障制度的建立,初衷总是好的,大多数政府官员当然更想落个清闲,最好是“且盼儿孙且愚,无灾无难到公卿”。然而,公平难,覆盖难,提取难,使用难,用足难,一直是困扰住房公积金这项制度的老问题;内部循环,难以“高存低贷”,甚至是公积金存款长期积累下的贬值隐忧,也已成了革命中的老状况。冰冻三尺,已经到了立即解冻的时候了。

对一切美好的事物只追求简单的拥有感,是孩童的重要特征。我们可以原谅建立不久的中国住房公积金制度有各种弊端,但亡羊补牢,才是正确的成人态度,才算是善莫大焉。

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