

上证第一演播室
特别节目

解析房地产业暴
利论的税收根源



详见 C10

楼市“金九银十”
特辑

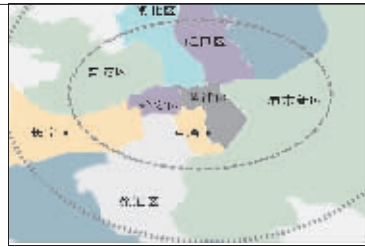
普陀区流离公寓
撤消率高受争议



详见 C11

上海环线区域楼盘
一周行情

商品住宅日均成交
量增长逾两成



详见 C12

“责任中国·和谐地产”特别报道(二)

囤积之祸——拷问“存量”楼市

[策划人语]

经济学中有三种不同类型的量:存量、流量与增量。在目前中国的房地产市场中,无论是作为源头的土地市场,还是交投活跃的新房、二手房市场,客观的存量存在和恶意的存量积压成为楼市发展过程中不可回避的巨大问题。尤其是今年以来,存量房地产市场发展迅速,俨然有超越增量市场的态势。这一期的《上海证券报·地产投资》首度将视角投入到这一重要市场,对存量土地、存量新房、存量二手房的最新态势进行发问和解读,对这些区域存在的问题,也试图找到行之有效的解决方案。我们深知,这股力量不容小视,处理得当可促使楼市稳健前行;置之不理,则可能发展成巨大的隐患。(柯鹏)

存量土地撬动难

清理闲置竟成一纸空文?

◎本报记者 于兵兵

房地产存量市场的第一环便是土地。撬动存量土地,在守住18亿亩耕地红线的前提下确保房地产市场的土地供给,已经成为房地产业调控者和参与者的共识。关键的问题是,谁来撬动?谁能撬动?

近日,监察部等五部委联合发出《关于开展国有土地使用权出让情况专项清理工作的通知》,决定集中半年时间,在全国开展国有土地使用权出让情况专项清理工作。换言之,就是要对开发商囤地行为进行督察。

这是宏观调控以来,国家对闲置土地清理的又一次重申。早在1999年4月26日,国土资源部通过的《闲置土地处置办法》规定,连续2年未使用的闲置土地,经原批准机关批准,由县级以上人民政府无偿收回土地使用者土地使用权。

然而一直以来,2年闲置大限成为房地产调控中执行最难的政策之一。尤其是一些中小城市,开发商与当地政府关系相当密切,闲置土地清理根本无法执行,要求紧了大不了打几个桩,用不了多少钱,但表示已经开工了,土地没有闲置。”徐州一位从事房地产代理的老总告诉记者。

用经济学家郎咸平的话来解释,腐败已经成为制约楼市调控和发展的最大毒瘤,官商勾结的体现之一就是地方政府对闲置开发项目的纵容。

针对这种“上有政策、下有对策”的做法,2006年4月25日,国土资源部发布《国有土地使用权出让合同补充协议示范文本(试行)》,为保证用

地者及时开发利用土地,防止囤积土地,明确受让人除按照《出让合同》约定日期动工建设外,还要明确同意在某年某月某日前完成项目施工建设,并申请竣工验收,而受让人未能按合同约定日期完成项目建设和申请竣工验收的,要承担违约责任,支付违约金。国土部有关负责人强调,这一规定主要是为解决一些项目长期建设而不竣工的问题,防止开发商长期大量囤积土地。

无疑,上述政策限制了囤地的做法,但还无法防止开发商在建成后囤积。现在出让的土地面积都不小,根据实际开工进度也要几年完成,开发商从竣工到办理预售证还有一段自建的时期,这些都造成今天众多楼盘建成不售。”上海一位开发商告诉记者。专家介绍,目前一些难以实现市场供应的土地如果没有政府公办的因素,那就是存在比较现实的开发困难,主要体现在动拆迁。比如今年上海完成的动拆迁指标尚不及年初的60%;更新的区域规划造成许多地块的开发成本大幅提高;持有存量土地且愿意出让的公司大都债权债务不清,很少有企业敢于接盘。

而专家表示,受新增建设用地指标的严格控制,整理存量土地已经迫在眉睫,这也将成为解决日益激化的楼市供需矛盾的重要突破口。据了解,目前上海关于存量土地的处理工作已经在进行之中。

分析人士认为,在调控形势下,存量土地能否“逼”出还是未知数,而存量土地处理得是否到位,将成为影响商品房供给和房价走势的决定性因素。



开发商有意囤房 调控政策难治“捂”林高手?

◎特约记者 一凡

地有存量,房也有存量。某些存量地要治,某些“存量房”更要管。拿眼下来看,一手房市场中就产生不少“存量房”,一些开发商直气壮地抛出一个理由——惜售。从字面意思理解,惜售就是舍不得把自己心爱的楼盘产品拿出来卖,但本质上,此举目的和“囤地”一样,都是为了抬高资产(土地、房子)价格,所以市场给出了相对应的“捂盘”一词。

目前,政府已经意识到捂盘的严重性,许多地方开始严查整治。在去年9月,建设部、发改委、工商总局三部门就联合发布《关于进一步整顿和规范房地产市场秩序的通知》,对6种违规交易行为明令禁止,第一条即是囤积房源,捂盘不售。文件要求,房地产开发企业在取得预售许可证后的10日内必须开始销售商品房,以加快市场供给释放节奏。

基于目前楼市供需失衡、房价继续攀升的局面,上海等城市今年终于开始加大对开发商的“引、逼”力度。如上海市房地局表示,对已达到预售标准商品房项目不申请预售,已取得预售许可证不开盘,对本区域商品住房项目供应造成影响,房地部门可向相关房地产开发企业发出《行政告知书》,敦促其按照规定对外销售;对超出周边楼盘数倍的畸高价格挂牌,并在1年内销售率不到5%的,也将被认定为捂盘惜售;并且,已经达到预售标准而规模又不过3万平方米的住宅楼盘必须一次性申请预售许可证。

但是,开发商自有方法。如一些开发商借没有预售许可证为名拒绝开盘,其实他们是可办理预售却迟迟未办。“政策只禁止了有证不售的行为,但没有说明这种故意不办证的情况应该如何处理。”一位市场人士表示,“就算再规定符合预售标准的楼盘必须在规定时间里申请预售,也可

能有开发商故意拖延开发进程,使楼盘无法达到预售标准。”

市场人士指出,针对市场秩序各环节节点出台具体措施,如减少开发商操作中的诸多“猫腻”、打击房地产市场中的“潜规则”、将反腐进行到底等,以缓解房价难控的紧张局势,已成为缓和楼市各种矛盾和阵痛的必然调控方向之一。

也有行业分析师认为,追究房地产业的垄断性,其根源在于土地的稀缺性及区位的不可复制性,这是一种自然垄断,这种垄断权力集中在政府手中。当土地从政府手中转移到开发商手中的时候,若无特殊限制,则表示土地资源一定时期的垄断性从政府转移到了开发商。当然,在目前土地公开出让的市场机制下,开发商也为获得此垄断性付出了垄断成本。但是,政府要干预开发商的销售时机选择权利,从而对价格进行干预,所带来的效果可能有限。



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)的个人投资者投票翻倍增长,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,即将正式截止。

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,欢迎广大机构和個人投资者参与互动。(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

走路去纽约



◎柯鹏

中国住房制度的第三次变革跃然而出,国内不少人欢呼雀跃,我仍一时难以释重负;一纸精英们的决议,真的就能改变一切吗?

两天前,中国70个大中城市的房价涨幅首次突破8%高位,且是70个城市的房价全部上涨。我们说,市场的归市场,保障的归保障,然而,在住宅保障依旧惨淡经营之际,商品房房价已然一路狂飙。若是未能把握好其间的平衡,真正达到并驾齐驱。另一个可能却不希望的结果是,畸轻畸重——市场的过度市场化,保障的成了波将金村式的官样文章。

对于中国住宅保障制度的推进方式,常有学者提议学习纽约模式。在这个全球最发达的城市,在这个繁华与黑暗并存的都会,人口超过1800万,住房是纽约人最关心的话题。早在1971年,纽约制定“421-A房地产免税计划”,为住宅建设提供15年税收减免。投资贫困社区住房建设的开发商,这种免税政策甚至可延长至25年。2006年,纽约又要求开发商大幅增加廉租房的数量,每建5套房就必须留出1套廉租房供给低收入家庭。

用市场推进保障,用保障维护市场,纽约的境况应是我们渴望的目标。不过要泼凉水的是,纽约的镜像如果不能实打实地去努力追赶,单凭热情就冀望宇宙飞船的速度,三五年打造一个完美体系,实在有点痴人说梦。可供佐证的是,北京、上海纷纷无疾而终的“两个1000万”工程;上溯五十年,赶超英美的大跃进激情,都难以让人乐观。

余世存先生说,现代运动一再承诺生活的美好或解放一类的口号,以至于“搭便车”成了不少人的生活态度。工人、白领或公务员式的懒惰是一种人性的事实;从摇篮到坟墓的福利构成一种生存假象诱惑我们。但是,时间或人性的本质却会一再报复我们,我们“自以为非”却终成其非,我们并没有成为独特的“这一个”自己,也没有增进这个世界的美丽。

到最后,我们大家全都悔之晚矣地明白,生活的意义仍在那种老生常谈的处境里:种瓜得瓜,种豆得豆。小学时的数学原理:一加一等于二;中学时的物理学原理:任何机械不省功;大学时的神学原理:上帝不掷骰子,确是宇宙间的最高逻辑——“自由不免费”。

圣经有云:你寻找,你才找到。踏踏实实,我们一起走路去纽约。即便跌跌撞撞,好歹拾一路的风景。

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

(相关调查请见 C10 版)

投资泛滥埋隐患 二手房市场泡沫越积越多?

◎本报记者 唐文祺

真正意义上的存量房指的是二手房市场。一些比较前瞻的业内人士都认为,随着商品房市场的发展趋向成熟,二手房最终必成利器,成为楼市内的重要角色,所以一系列的规范、引导更应从二级市场做起。但目前映入我们眼帘的,是政策影响下、投机行为“绝迹”后,二手房市场投资泡沫的再度泛滥,不由人忧心忡忡。

以二手房已可“平分秋色”的上海楼市为例,根据上海二手房指数办公室公布的最新统计,今年8月,上海二手房指数为1930点,较7月大涨110点,指数涨幅创出2004年以来的新高。上海二手房指数办公室分析认为,一手房一定时期内的紧缺以及价格不断上涨,使存量二手房暂时成为市场的主力。而上海二手房价格持续上涨,除了市场自发性需求较为旺盛的因素外,也不乏不少投资者为

了规避物价上涨带来的货币贬值风险,对实物投资的意向正在加大,其中对房产的投资需求膨胀最为明显。

“目前贷款购房的客户中,自住需求的客户大致在六成左右。”上海美联物业交易管理客服部经理沈赞向记者介绍,虽然短期投机炒作的行为已非常稀少,但随着股市资金回流潮呈现,投资者的数量开始明显增加。

另据信义房产提供的报告,投资者注意力重新回到高档二手房市场,促使8月中心城区二手房成交均价环比上涨高达16.76%。信义房产分析师介绍,中心城区二手房价上扬趋势非常明显,主要原因就在于投资客资金的大笔投入,房源在受追捧之下价格也被带动上涨,如8月涨幅领先的高档房源集中的卢湾区,均价已在37000元/平方米左右。

“对于投资客来说,最容易看到的升值空间当属规划。”上海美联物业北外滩分行营业经理刘庆霞介绍,

以往由于投资客集中还曾受到政策打击的一些板块,如今只要有市政规划等利好消息出来,就能重新获取市场青睐;且随着今年需求逐渐旺盛,除了市场放盘量的增加之外,挂牌价和成交价均有上涨。

业内人士认为,二手房市场之所以成为投资重灾区,主要是由于目前的新房市场相对饱和,部分区域更是供不应求,直接导致房价上升迅速,从而激发新一轮投资势头,但这也是非常不利的信号。

同时,基于二手房市场的回暖趋势表现尤为明显,房东惜售“返价”现象频频发生。房东不断涨价,是因为心理预期产生变化,但更关键在于是否有买家愿意跟进,偏偏有很多买家愿意接受返价后的价格,这样的反复行销的确令人担忧。”业内人士坦言。

此外,在对政策调控最为敏感的二手房市场,政府今年也采取了不少措施,特别是对作为调控利器的税收

政策的运用,但二手房市场经过短暂调整后依然表现上扬。“分析征收土地增值税等政策的基本内容后可以看出,它虽然指向房屋转让的所有盈利者,但数额较小。甚至从短期看,它反而可以促进提前成交;而从长期看,它只是降低房产转让的收益率而已。”有中介人士指出。

调控效果比较明显的则数部分银行二手房按揭选择性暂停的举措。据悉,率先采取该措施的深圳的二手房交易已受到影响,成交量明显下滑。但市场人士又纷纷站出来表示,各商业银行应慎重对待二手房按揭业务,不应动辄一刀切。“因为受此影响最大的是自住型购房者。银行切断楼市投机炒作的渠道是可以理解的,但应针对那些购买几套房子的投资客。操作不当可能影响整个房地产市场的流通,降低商品房供应量及其流转频率反而在客观上可能助推房价上涨。”

