

### 上证第一直播室 特别节目

房地产企业负债率  
过高引发资金忧虑



详见 C10

### 上海楼市“金九 银十”特辑

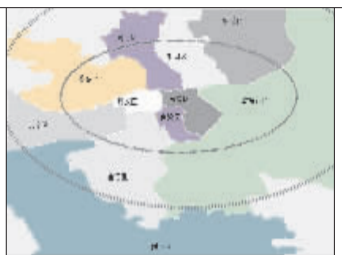
青浦楠林水岸别墅  
经营惨淡求转让



详见 C11

### 上海环线区域楼市 一周行情

商品住宅供应量锐减  
导致交易量下滑



详见 C12

## “责任中国·和谐地产”特别报道(四)

# 亮剑！房价“日涨数十万”激出行政利刃



[策划人语]

金融调控政策加速展开是近期的亮点。年内第5次加息，提高第二套房首付，提高利率水平……然而，金融调控的着眼点还是经济发展全局，毕竟不是完全针对房地产市场和控制房价涨幅。

如今，处处充斥着房价飞涨，乃至“一天上调几十万元”的神话或曰怪事，在房地产市场一马平川、飞速发展时少而又少的行政措施，不得不又被祭上台前。严打土地违规逐步升级，地方稳定房价措施加码，住房保障制度覆盖面扩展，住宅法和先行的《住宅保障条例》也在酝酿……

楼市博弈，各方都是高手，高手正面相争，需要有亮剑的勇气和信心。这把行政利刃既已出鞘，看来是真的要割除一些不法的毒瘤了。

(柯鹏)

## 稳房价 地方“限售”保证供应

◎本报记者 于兵兵

今年以来，全国房价一路普涨，供需失衡成为主要原因之一，千方百计加大供给已经成为决策者的共识。

近日，上海为预防开发商以少申请或缓申请预售房源的形式变相囤房，出台了“3万平方米以下住宅楼盘须一次性申请预售”的硬性规定。

此前，上海一些楼盘尽管已经建成多时，但开发商仍以没有拿到预售许可证为名封盘不售，该现象曾引起本报关注和多次报道。一个典型的案例是，浦东某住宅楼盘一共十幢小高层公寓，总房源超过1000套，但从2005年至今，开发商每次开盘仅放出几十套，至今仍有2幢高层没有开盘。“听说是等到年底地铁开通和商场开业后再售，房价肯定要再一轮大涨。”一位购房者称。

专家表示，3万平方米“起卖”的限令是制止囤房的有效手段。加上此前上海规定预售许可证下发10天内必须开盘，未来上海住宅供应量有望增加。再加上刚刚传出的第二套房首付比例将提高的消息，楼市供需矛盾有望得到缓解。

但是，全国市场也并非都在以增加供给为第一要务。近日北京市传出消息，为防止开发商超建超售，北京有关部门出台一条没成文的新规：开发商在申报预售许可证时，只能办理80%面积房源的预售手续，其余20%的房源需作为现房销售，并要以书面形式承诺哪些面积作为现房。

在供应同样十分紧张的北京楼市，相关部门不是想办法扩大上市量，还将本可销售的楼盘“打八折”上市，这一现象令市场困惑，当然，背后也有原因。

市场人士介绍，北京一些开发商能通过走关系，修改开发规划，主要是为了提高可售面积，从中获利，所以楼盘超建超售现象并非个案，而这政策一方面影响了回款，另一方面对本已严峻的楼市供给又带来压力。

尽管相关部门表示该政策只是过渡政策，但开发商称，目前暗箱操作扩大建筑面积的做法已经很难办到，而这政策一方面影响了回款，另一方面对本已严峻的楼市供给又带来压力。

## 新动向 《住宅法》有高呼声

◎本报记者 李和裕

显然，政府的行政手段还未到尽头。如上周，建设部住宅与房地产业司司长沈建忠有关《住宅法》的表态被媒体报道后，立刻引起业内关注。沈建忠指出，解决城市低收入家庭住房问题所采取的举措已被拎到上世纪九十年代住房改革后的新一轮“房改新政”的高度，而从上一轮的房改来看，政府职能显然在制度上是缺位的，所以业内不少人建议出台《住宅法》。

据悉，《住宅法》将对我国住房市场的发展规划、管理机构、市场主体和市场运行的监督管理，以及住房保障制度等予以法律规定，作为规范市场的基础法律。

但在时间方面，业内人士表示，由于《住宅法》属于基本法范畴，地位重要，还要通过全国人大常委会审议，估计需要相当一段时间才能出台。新的业界消息又称，《住宅法》运作周期很长，建设部可能首先力推《住宅保障条例》，早在全国住房工作会议召开之前，建设部已经着手草拟并征求了有关方面意见。

律师龙陈表示，“从今年《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》即‘24号文’的发布，到上月国务院主持的全国住房工作会议的召开，政府对于解决城市低收入家庭住房问题所采取的举措已被拎到上世纪九十年代住房改革后的新一轮‘房改新政’的高度，而从上一轮的房改来看，政府职能显然在制度上是缺位的，所以业内不少人建议出台《住宅法》。”

据悉，《住宅法》将对我国住房市场的发展规划、管理机构、市场主体和市场运行的监督管理，以及住房保障制度等予以法律规定，作为规范市场的基础法律。

但在时间方面，业内人士表示，由于《住宅法》属于基本法范畴，地位重要，还要通过全国人大常委会审议，估计需要相当一段时间才能出台。新的业界消息又称，《住宅法》运作周期很长，建设部可能首先力推《住宅保障条例》，早在全国住房工作会议召开之前，建设部已经着手草拟并征求了有关方面意见。

## 升级战 集中执法打击土地违规

◎本报记者 于祥明

对“地根”的管理一直以行政命令为纲，整治开发区、建立土地督察局、土地出让收入管理改革……从2003年进入新一轮土地调控开始，我国对土地市场的整治力度不断加大。然而，土地违规违法使用的情况并没有得到有效遏制，这才引发如今的调控升级。国土资源部已宣布，自本月中旬起，一场为期100天的土地集中执法行动拉开序幕，同时建设用地审批将在一段时间内从严从紧。

国土资源部执法监察局局长张新宝介绍，2006年查处的土地违法案件数量和涉及的违法用地面积都大幅上升，全国共发现土地违法行为131077件，涉及土地面积近10万公顷(其中耕地4.3万公顷)，分别比2005年上升了17.3%、76.7%和67.6%。其中，属于去年当年发生的违法行为近96000件，涉及土地面积6.1万公顷(其中耕地2.5万公顷)，与2005年相比这些数字也都有明显上升，尤其是涉及土地面积上

升了近九成。然而，力度不断加强的执法仍没能遏制土地违法势头，同时，土地执法过程中偏软偏轻的问题也有所抬头。据统计，2000年到2006年，全国因为土地违法违规受到党纪政纪处分的有8698人，有1221人被追究刑事责任。其中，在去年受到党纪政纪处分的有3094人，有501人被追究刑事责任，一年当中处理的人数分别占了6年当中被处理人数的35.6%和41%。今年1至8月的土地违法案件查处数据则显示，受到党纪政纪处分的有893人，追究刑事责任的有245人。

按照国土资源部国家土地副总督察甘藏春的说法，新掀起的土地百日执法行动是近期国土资源部在认真研究了全国土地管理的形势，分析了土地违法的各种表现形式后，采取的果断措施，目标是要将以租代征、违反土地利用总体规划、扩大工业用地规模、未批先用等主要土地违法违规行为一网打尽。

记者了解到，全国各地都已经

开始了土地市场的集中执法。并且，中央向地方派驻的9个土地督察局也在紧张的调查执法之中。以北京土地督察局为例，不断对所辖各省市土地使用情况进行现场抽查，特别是对别墅类房地产开发、高尔夫球场等禁止、限制类项目进行用地进行重点巡察。据了解，巡察组在实地巡察时，发现两个区县今年新开工的违法建设用地后，已要求相关省份及时进行了查处，撤销了有关批文、合同，并坚决停建、拆除。

另外值得注意的是，对闲置土地的调查摸底也在同步进行中。国土资源部还特别发文表示，将土地闲置的罚款标准定为土地出让金的20%。据甘藏春介绍，截至2004年年底，全国土地闲置数量为28105宗，总面积为107万亩，而目前国家土地督察局的上海局、广州局正在对辖区内出现的闲置土地情况进行处理。他还透露，国土管理部门已经要求各地手握大地块的大企业在土地出让合同中明确开发周期，以防止出现新的闲置情况。

## 调策略 住房保障统一覆盖面

◎本报记者 于兵兵

“与其做出‘解决60%’的承诺却办不到，不如承诺‘只解决5%’但一定办到。”这是专家对中国住房保障体制完善过程的精辟概括。

宏观调控之初，有住房保障制度相关部门人士表示，可以解决中国60%人口的住房问题，这些人即是城市中低收入者，具体支持形式包括兴建廉租房、经济适用房、限价房和普通商品房等。

而到了今年，国务院下发《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(即24号文)，这是自1994年住房制度改革以来，第三次以国务院名义下发的有关住房保障体制的文件，被业内评价为第三次房改。

在这一文件中，决策者明确界定住房保障体系仅包括廉租房、经济适用房等形式，而住房保障的覆盖对象为城市低收入家庭。根据建设部相关人士的解读，目前属于这一范围的家庭总数在1000万左右，占城镇家庭总户数的5.5%。

然而，缩减了住房保障的覆盖面积不等于政策的退步。上海易居房地产研究院发展研究所所长李战军表示，这样界定的好处是，一方面政府可以集中全力解决最需要保障的人家庭住房问题，其余则通过市场化运作完成供给。而对于原来的中低收入者，政府同样在通过双限房、普通商品房等方式给予支持。根据此轮宏观调控精神，包括上述四类房源在内，其供给总量需要达到

城市年住宅供给的70%。

近日，本报又独家获悉，央行将与银监会联合下发房地产信贷新政，其中一条即是研究对住房保障体系的金融支持。而此前建设部也传出消息，《住房保障条例》已经着手草拟。一个全面落实住房保障制度的局面正在形成。

近日，上海市新闻发言人陈启伟也表示，针对近期房价上涨压力较大的问题，上海将加大房地产市场调控力度，进一步加强供应与需求的双向调节，将按照“以居住为主、以市场消费为主、以普通商品住房为主”的原则，加大对房地产市场的调控力度。上海已经决定加快经营性用地供应，年内将有450公顷住宅用地上市，其中中心城区约有50公顷。



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)上四个榜单的投票已经正式截止，个人投资者投票总数超过20万票，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已完成，结果即将揭晓。

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》专刊结合中国房地产业的最新热点，特别推出“责任中国·和谐地产”系列报道，欢迎广大机构和机构投资者参与互动。

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

# 且慢“雪狮子向火”



◎柯鹏

中秋悄然掠过，一轮明月依旧让人挂念。中秋是中国最凄美的节日，只因月亮的缘故。西洋的月亮是隐喻，是狼人惨变的魔咒；中国的月亮却出奇的温柔，或是“辛苦最怜天上月，一昔如环，七夕都成缺”，或是“长安一片月，万户捣衣声”，寄托了我们太多的诗情画意，悲欢离合。

然而，再美好的东西也经不起折腾，再善良的愿望也需要现实的阶梯。当月饼用黄金白银来打造，中秋变成了一夜的消费，八月十五的月亮，幻化成工业化时代的一盏大光灯，实在让人颇为尴尬。美梦咀嚼之后，回到现实，留下唏嘘不已。

这一周，银监会强力出击，着手提高第二套房首付和利率水平，街头巷尾热议着调控再向纵深发展。更有不少专家学者未明深意，已是雪狮子向火——激动到酥了半边，言其是“调控杀手锏”。只是，冷眼旁观者语，信息联网不够，不同银行之间未曾互通，如何甄别同一家庭以不同家庭成员名义分别购房？如何甄别一个人异地“扫房”？另外，目前不少城市购房者是为了改善型需求而勉力购房，如何慎重区别对待，对此类自住者网开一面而非“一刀切”？这些实际问题都考虑到了，解决干净了，才算是年内遭遇5次加息而不堪重负的普通百姓，做了件踏实的好事。

政策高悬天际之时，遥望起来恰如中秋月明，美得夺目，但若是没有切实的细则、配套和落实，终究只落得个无用和不当，毫无实际的增益。

这里，《庄子》中写到一个差不多的故事：一天，惠子对庄子说：魏王给了我一颗葫芦籽儿，我种了它，结果长出一个大葫芦来，看起来丰硕饱满，有“五石”之大。但是，这葫芦太大了，反而什么用都没有。要是把它一劈两半个瓢去盛水，葫芦皮太薄，“其坚不能自举”。所以，惠子说，我想来想去，种葫芦是为了什么？不就是为了当容器，劈开当瓢来装点东西吗？这个葫芦虽大，却是大而无用啊。

政策频繁，所谓的“万能钥匙”却根本不存在，动不动就激动到酥麻，眼巴巴期待着“一招鲜、吃遍天”，本就如水中捞月，可笑得很。