

Estate

地产投资

上海證券報

新华社重点报刊
中国证监会指定披露上市公司信息报纸
中国证监会指定披露保险信息报纸
中国银监会指定披露信托信息报纸

本报互动网站·中国证券网
www.cnstock.com
星期五 Friday 2007.10.12
主编:柯鹏
责任编辑:柯鹏 李和裕 美编:蒋玉磊

上证第一演播室 特别节目

上海楼市“扩供”能否缓解供需状况?



详见 C10

上海楼市“金九银十”特辑

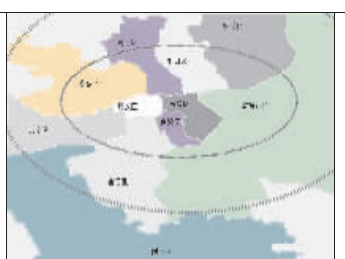
闵行区江南欣苑的小社区“突击战”



详见 C11

上海环线区域楼市一周行情

国庆楼市“休假”，成交量下降



详见 C12

“责任中国·和谐地产”特别报道(五)

政策突袭 四闷棍打晕楼市“金九银十”



开发商向左,购房者向右,未来楼市格局会如何变化? 史丽 摄

1 房贷变脸 楼市需求突入“冷冻期”

◎本报记者 于兵兵

房贷新政一声令下,“十一”黄金周里上海、深圳、重庆等主要房地产市场的新房上市量和成交量环比走低,市场内持币观望气氛浓厚成为新政影响最为真实的市场写照。

9月27日,《央行银监会关于加强商业性房地产信贷管理的通知》于长假之前“如约”出台。核心内容是提高第二套以上购房首付比例和利率,同时加强对开发贷款和按揭等信贷的调控。

虽然多数专家在“十一”前的第一时间进行解读,称房贷新政效果仅针对二套以上的购房行为,对购买第一套房的自住需求没有影响,且各地实施细则未出,执行情况有待检验。但从黄金周各地楼市的交易情况来看,还是表明房贷新政实现了对心理预期的打击。

“现在楼市风向难测,我不敢贸然买房了。”一位同样投资房产的北京金融界人士告诉记者,“从目前的金融政策形势来看,贷款买房的投资风险不小。”从此次新政在贷款成数和贷款利率上的调整对投资者经济负担加码程度看,如现行5年期以上房贷利率为7.83%,购买第一套房的优惠幅度为15%,则实际利率为6.655%;如果买第二套房利率以1.1倍计算,则5年期以上贷款利率为8.613%,那么以总价100万元、贷款15年为例,原首付比例从30%提高到40%后,多支出10万元现金,利息则要支出6万多元。

同时,“温水煮青蛙”的金融政策在经历了多次加码后一定会显示威力,且在心理预期上产生最终影响。根据媒体报道,10月1日,上海市多个地段中介选择“关门休假”,这与往年的黄金周情形大相径庭;而9月底最后几天,中原地产、信义房产、汉字地产等八成以上门店遭遇“零签约”,这在2007年“回温”的上海楼市也尚属首次。

上海“网上房地产”的纪录表明,10月4至6日三天,上海分别成交了437,409和303套商品房,合计12.81万平方米,3天的交易量只相当于节前周末(9月28日)一天的水平;又如深圳黄金周最低单日新房成交量仅6套;重庆主城区商品房

在黄金周前四天的日均销售量仅为平时的十分之一左右等,原本引领楼市热潮的“金九银十”看来风光不再。

专家认为,房贷紧缩政策很可能使炒房资金选择撤退,并持币观望。一些炒房者甚至紧急聚会,商讨撤退方案。楼市投资者开始人心浮动,一项网络调查显示,超过六成受访者认为在房贷新政下,炒房成本上升,将最终影响房价。

但也有专家坚持目前的新政影响仍是短期的心理“冷冻”。上海浦东改革与发展研究院房地产研

3 土地整顿 改善供应、改变预期

◎本报记者 于祥明

随着调控力度进一步加强,“金九银十”或将只是开发商们的昨日美梦。不但如此,伴随今年土地调控政策“落地”,土地“闸门”或将使大部分开发商感到苦处。

“十一”黄金周刚过,国土资源部土地利用司相关负责人就明确表示,各地必须优先供应保障性住房用地。更为严格的政策是,今后对没有完成廉租房等用地年度供地计划的,第四季度不得再向其他商品房开发供地。

这纸“重令”无疑又给原本挤破脑袋抢地的开发商当头一棒。“现在地块越来越难拿了。”北京万年基业投资集团副总裁黄玺庆向记者直言。记者从北京土地整理储备中心了解到,9月北京土地市场仅成交2块住宅用地,成交数量比8月直线下降。

实际上,不仅土地供应预期“疲弱”,全国各地的国土管理部门还在进行打击闲置土地和囤积土地的行动。如近日广州市国土房管局对1992年实行土地有偿使用制度至今出让的所有商品住宅用地的开发建设情况进行了全面清理,其中政府依法收回闲置土地10.46平方公里。

与此同时,在购地付款环

节,国土资源部颁布新规对“分期付款”式的购地作法进行封堵,要求开发商们必须按约定付清全部土地出让价款后,方可申请办理土地登记,领取国有建设用地使用权证书。这一政策不仅解决了一些开发商只支付少量首付资金就大量拿地的问题,还将大大打击部分开发商蓄意囤积土地的行为。

而对开发商而言,更为严峻的恐怕还有土地供应预期也在发生改变的问题。根据国土资源部最新通知要求,今后各地在编报土地利用年度计划建议时,要对廉租房、经济适用房和中低价位、中小套型普通商品房的用地需求单独作出说明。

国土资源部土地利用司负责人还强调,今后对没有完成廉租房等用地年度供地计划的,第四季度不得再向其他商品房开发供地。如此一来,能放手竞拍的地块供应会少之又少。

实际上,记者注意到,为避免“无米下炊”的境地出现,“双限房”地块已经成为开发商角逐的目标。而眼下,为防止开发商“暗渡陈仓”,国土资源部还提前预警,“禁止以廉租房、经济适用房为名,以划拨方式取得土地后挪用于商品住房开发。”这只想走邪路的开发商不得不掂量掂量。

[策划人语]

天凉好个秋。

这个“金九银十”,一下子冷清太多。政策不期而至,来了个秋风扫落叶。

房贷新政雷霆一击,“黄金周”的楼市交易量变得冷冷清清,开发商普遍感到有些“受伤”;新房市场和二手房市场又各自迎来各地“引增逼囤”的新招和“限贷”的紧箍咒;土地源头更是被国土部新近颁发的“招拍挂”规则整饬一新。

这四记闷棍,打得楼市一时措手不及,但是也着实打出了一片希望来。金融、土地领域的双管齐下,的确有望从供应和需求的双向角度,中和楼市的过热激情,还一个理性、平和的爽秋来。(柯鹏)

2 引增逼囤 新房买卖形势改观

◎特约记者 陈歆

打击捂盘年年有,只是今年特别严。在所谓的传统旺季到来之前,一些地方就开始针对调节楼市供需采取及“量化”性的措施,“引、逼”开发商加快节奏,规范销售以稳定楼市。

以此“限售”动作最多的上海为例,在“金九”前夕,上海市房地局就表示将严查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等捂盘惜售、囤积房源的不良行为;到了9月初,上海市房地局又规定,今后楼盘开盘每次预售面积不得少于3万平方米,整盘建筑面积不足3万平方米须一次性全部开盘。

这是迄今为止,上海为打击捂盘出台的最为严厉和对市场有直接影响措施之一,也终于让购房者们看到了一些作用——“干渴”多时的上海新房市场9月终于迎来了今年难得的供应放量以及成交下调。

有关数据显示,在打击囤房等调控手段的作用下,部分开发商被迫推出手中房源。如在刚刚过去的9月份,上海楼市供应大幅放量,共有19个住宅项目的推盘量达到3万平方米以上标准,而在8月则仅有5个。数据还显示,9月上海的商品房和商品住宅供应量双双创下年初以来新高,其中商品房供应量245.84万平方

米,比8月上升60.39%;商品住宅供应量177.18万平方米,环比增幅更达到89.32%。

业内的普遍观点是,上海前期房价飞涨的一大原因就在于供求失衡、供给短缺,而“限令”一出,果然逼出了一批供应量。业内还认为,短期内供应量的增加以及房贷新政背景下部分需求受抑制,使得上海楼市已进入调整期,近期的楼市运行应趋平稳。事实上,9月上海商品房253.28万平方米的成交面积已比8月减少1.91%,其中商品住宅成交207.21万平方米,也比8月少0.99万平方米,“金九”不再。

全国其他地区也采取了相关行动。如杭州市房管局近期对开发商捂盘惜售行为进行了一次严查,并在其网站上发出通告,勒令某项目的开发商在捂盘5个月之后必须开盘;又如福州市也针对少数开发商利用房源信息不对称而捂盘囤房、哄抬价格的行为进行了整治,据悉部分哄抬价格的楼盘已恢复到8月的价格水平。

市场人士指出,打击捂盘、逼出供应的实质在于实现房地产交易信息的公开透明,这样开发商也就不会以对信息的优先权来误导购房者,希望目前实行的一系列新政不仅能逼出新房供应量,更能逼出一个信息公开、信息对称的房地产市场。

4 限贷先行 二手房东开始让价

◎本报记者 唐文祺

风传已久的房贷首付政策终于在国庆节前落地。而此前一些地方已经经历了一段时间“选择性限贷”考验的二手房市场,变化则更值得关注。

据北京我爱我家提供的数据,此次黄金周期间,北京二手房成交量同比增加了36%,买卖房源和客户登记量分别上升了30%和35%。其中,中小户型销售表现最为抢眼,成交量也占到总成交量的70%以上。北京我爱我家胡景晖表示,从目前二手房购买者的情况来看,主力客户多为自住性首次置业,因此新政影响不大。

不过在上海二手房市场,则是另一番景象。在今年下半年投资行为开始抬头的上海楼市,国庆长假内二手房市场开始有些许变化。据上海美联物业提供的数据,截至10月10日,美联物业下属门店的挂售房源中,有八成业主将名下的挂牌价格进行了下调。其中,75%的业主下调价格在5%以内,3%的业主有6%-10%的让

价,还有2%的业主对于挂售房源给出了超过10%的让价。

对此,美联物业上海区总经理冯私睿表示,虽然自住需求仍是市场主力,但自今年3月起,之前因调控而被抑制的部分需求得到释放,其中包括投资需求,市场整体交投又开始活跃,二手房成交价格也有一定程度上涨,甚至有一段时期业主借售“返价”的举动大范围重现。而从这次八城业主主动降价中,可以看出新政对于大部分业主的心理还是产生了影响,不过大幅降价抛售的情况发生机率不大。

上海中原地产研究咨询部经理龚敏则认为,提高首付比例等房贷新政,在短期内对抑制过度的需求会起到一定作用,但从实质性影响上,政策更会对供应产生一定影响。“由于投资者对后市不确定性预期的加大,及持续加息后先期拥有多套物业的投资者资金压力加大,首付比例提高及加息的双重打击会促使抛盘现象出现,有望改变二手房市场的供求矛盾,对一手房市场也会起到一定的借鉴作用。”



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10月25日在上海召开的“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。

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

■楼市评鉴

危险的首富



◎柯鹏

白玉为堂金做马,早已成明日黄花。如今的中国首富,坐拥1300亿资产。临风遥想,估计足以盖起一座白玉阿房宫了。

从八百多年前上溯数千年,中国的首富一直是帝王家。据闻崇年的考证,明万历帝的皇庄占地210万亩,他自是当时中国最大的地主,名正言顺也是国之首富。如果再翻一翻廿四史,几乎所有帝王都是最大地主兼着国家首富,这成了封建社会的一大特有现象。而当前,有趣的是,我们的碧桂园也是中国最大的“地主”——媒体披露拥有可建4500万平方米房子的土地,狂飙的“圈地运动”,自然也将26岁的家族代管人杨惠妍,推上了首富的位置。

所谓封建社会才有的名词——地主,在今天也巧合般的等同于首富,这个等式着实有点危险。按照我们的教育,地主靠着盘剥成为可恶的食利者,最后他们的代言人,全国最大的地主——皇帝,理所当然成为首富。那么现在,奈何还是拥有土地最多的人(公司)成为首富?难道“房奴”真的将顶替农奴,成为一个载入现代汉语词典的新名词么?

这种说法当然难免偏激,但也并非全无道理。“如果一个国家最有钱的人是倒卖土地者和开发商,那就很危险。”去年离世的加尔布雷思(John Kenneth Galbraith)就这么说。比照世界近现代史,这位老经济学家的说法可以这样理解:就像非洲的矿产,美洲的庄园,亚洲的农田,一旦这些垄断性资源被某个少数阶层占据、谋利,最易滋生权力寻租和暗箱操作,最易引发结构性危机。

百富榜上的富人锦衣华彩,更多的理性者希望他们认识到,这个世界更需要的是学习的榜样。我们希望,我们的首富能像比尔盖茨那样,带领我们进入网络时代;能像巴菲特一样,告诉我们投资的乐趣;至少也能时常上演黄裕的勤俭发家,张茵的慧眼创富,带动整个社会的努力奋进,而非仅仅留下一座垄断和继承的“造富机”。

“不义而富且贵,于我如浮云。”这是李诚的座右铭。“财富不是单单用金钱来衡量,真正的财富,是在这个世上对其他需要你帮助的人有贡献,这是内心的财富,也是真财富。否则,不过是‘富’而不‘贵’。”李老先生这样说。

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