

上证第一演播室 中国证券网

国土部连下重令 “地市”大洗牌有望

政府近期对过热的房地产市场连出重拳。10月9日,国土资源部发布《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(39号令),并将于11月1日正式实施。39号令最让开发商揪心的一条莫过于其首次明确受让人必须付清全部土地出让金后,方能领取土地使用权证书,未按合同缴清土地全部出让金的,不得按出让金缴纳比例分期发放建设用地使用权证书。同时,国土资源部明令要求各地必须优先供应保障性住房用地,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。更为严格的是,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。政府连下重令,是否意味着土地市场大洗牌为期不远?本周我们就此请来业内人士与大家交流。



嘉宾:薛建雄 佑威房地产研究中心主任

活动策划:柯鹏 李和裕
主持人:李和裕
整理:李和裕

没收的政策没能起到实际效果。同时,通过上述途径拿到土地的那些所谓开发商,并没有资金和实际开发能力,也就造成了长期的“囤地”现象,至今市场上依然有高达6.68亿亩存量土地未获得开发,这个量相当于近3年的土地用地量(今年1-8月全国开发用地仅1.62亿亩)。

因此,目前楼市供应不足的问题一定程度上是土地供应不足,而市场上大量的存量用地放着不开发,说到底原因还是在开发商的开发能力有限。比如以万科现在的能力,目前每年也只能经营50个以内的房产项目。因此,也需要培养一批开发实力强劲的开发商,这样政府清理土地的力度也会不断加强。

开发商继续分化

主持人:那您认为政府积极“囤地”想达到什么目的呢?

薛建雄:一边是有土地,但没钱没能力开发的“地主”;另一边,是有钱有能力开发的企业,但手上已没有土地可开发。以至于大量的开发商去争夺不多的增量用地,使得全国土地屡创“天价”。此时,中央研究土地市场存在的各种弊端,适时出台各种有利于迫使存量用地开发的政策,从之前的土地增值税清算和如今的土地出让金缴纳问题,每一次土地新政的出台,都无怪乎是清理小而乱的开发商,给实力雄厚、守法遵规的开发商以更大的生存空间。与此同时,全国新房的供应量也

有望快速增加,目前所存在的供需矛盾就可以获得有效缓解。此外,通过存量土地解决大部分的商品房供应,新增土地供应就可以更多地用来做廉租房、经济适用房。这也是符合目前土地供应比例要求的,毕竟土地存量巨大,而可供应的新增量很紧。

洗牌高潮可期

主持人:您觉得此次土地新政会对楼市格局产生什么影响?市场是否面临大洗牌?

薛建雄:一次性付清土地出让金才能拿证,增加了对开发商的项目开发能力的要求,也提高了资金门槛,这会进一步促使小开发商的出局和大开发商的成长。而由于大开发商对产品的经营能力较强,可能会使得新房的品质和价格有较快的提升,以满足中高端的住房需求,低档市场则基本上会以二手房市场为主,保障性住房以经济适用房和廉租房为主,由此,一个更为齐全、完善的住房开发结构雏形初现,这也更能符合未来国民的居住结构。

当然,每一次土地新政的出台,都会引起行业的一起洗牌高潮,这已经是不争的事实。只是目前有实力开发商通过上市,已经掌握了融资、圈地等从小到大的基本能力,不过要从大到强还有一段路要走,如果开发商不能在质量上快速提升、产品创新上引领居住需求、节能环保上加强宜居降耗设施的引用等,下一轮的洗牌中就可能有一些大企业出局。



徐汇 资料图

第一现场

房贷新政未致“降价潮”

◎本报记者 唐文祺

当前,北京、上海两地的二手房市场在强劲自住需求影响之下,仍表现上涨。但是,购买第二套住宅首付提高等银行房贷新政的出台,使投资者受到心理影响,购房入市的速度有所减缓。

北京:中高档住宅价量齐升

这两天,北京中高档二手房市场表现活跃,出现价量同升的局面。北京中原三级市场研究中心分析师表示,作为传统意义上的“金九”,二手房交易原本便处活跃状态,加上部分板块内新建商品房的价格上扬,从而对二手房市场造成影响,因此增强了二手房业主报价走高的心理预期,形成朝着一手房价靠近的趋势。

当然,9月份房贷新政的出台,也使得北京投资购房成交量有所影响。从目前来看,政策是抑制投资购房的目的,但成交价格受自住需求影响下,仍然有所上涨。从长远来看,政策很难阻止投资者购房步伐,因为房价上涨增加的收益高于利率等增加支出。

上海:楼市表现错层

上海二手房楼市的表现出现了“淡季不淡,旺季不旺”的现象。7、8月份的楼市淡季中,整体二手房市场出现了火爆态势,各个城区的二手房成交价格全线上涨,尤其



史丽 资料图

是一些标的高档楼盘,出现较为集中的成交量。但进入传统“金九银十”的销售旺季,上海二手房市却未能表现出更为活跃的成交态势。据记者了解,10月份原本属于成交量最为集中的时期,从“十一黄金周”到节后一周的时间里,上海的二手房买卖却蔓延冷清之势。部分中介反映,截至10月上旬,除宝山区、杨浦区、虹口区、闸北区、普陀区、浦东新区大三林板块等自住型区域还保持一定成交外,其他投资者集中的区域普遍冷清。

据上海汉宇地产提供的统计,加息、

房贷首付政策的陆续出台,使得人们猜测的政策调控开始逐步落实。虽然从政策效果上来看,到目前为止并没有很直接的影响,但大部分客户认为这是抑制房价继续走高的一个拐点。然而,房东的反应却与市场预期有所相悖,市场信心依旧强劲,在买卖双方僵持的情况下,导致整体上海二手房市场出现成交放缓的趋势。“目前大多数房东还保有原先的良好心态,人们预计的房价下调现象只出现在少数区域的部分楼盘中,并且降价幅度基本在5%以内。”汉宇地产表示。

博客论楼

改革地方财政 控制中国地价飞涨

◎复旦大学世界经济研究所所长 华民

进入2000年以来,中国房价始终呈快速上涨势头。

房价非正常上涨的因素大致可概括如下:第一,土地价格过快上涨,土地费用大致要占到房价50%左右,所以地价过快上涨必定会导致房价过快上涨;第二,将原本属于非贸易品的房屋作为可贸易品出售给非本地居民,从而导致了全国性的投机性炒房行为;第三,宏观经济上的流动性过剩与负利率导致人们为防存款货币资产贬值而被迫购买房产保值;第四,舆论与政策导向的问题,那就是鼓励全民购买商品房。毫无疑问,在以上各种因素中,土地价格的快速上涨是导致房价迅速上涨的关键原因。为此,我们有必要对土地价格快速上涨的原因深入分析。

自改革开放以来,计划经济下的集权体制逐步地被中央与地方分权的体制所替代,从而激活了地方政府发展经济的积极性。对于地方政府来说,促进经济增长不仅可以

造福人民,而且也可以实现政府利益的最大化,因为只有地方经济增长了,政府才会有充足的税源,地方政府的公务员才会有更高的收入,地方政府长官才会有更多得到提拔和升迁的机会。为了促进地方经济发展,首要的任务就是要增加基础设施投入,因为只有具备了更好的基础设施,才有能力招商引资,才有可能实现经济快速增长,才有持续扩大的税基和税收总量的增加。

我们很容易发现其中的逻辑关系,即基础设施投资是“因”,而投资增长与税基扩大是“果”。由于中央政府不容许地方政府通过发行地方市政建设债券来筹措发展基础设施所需的资金,而商业银行又不可能为具有公共品性质的基础设施提供大量的资金来源,因此,对于地方政府来讲,就只剩下一条路可走,那就是通过出售公共土地的使用权来获取地方基础设施建设所必需的资金来源,这在法律上归国家所有的土地,在实际处置权掌握在各级地方政府手中,是最方便不过的事情。

现在的问题是:地方政府旨在

推高地价的这些做法为何行得通?这是因为,在现行的银行抵押贷款制度与银行流动性过剩的情况下,地价上涨有助于房产开发商从商业银行获取更多的现金流量,而地价与房价的轮番上涨,又会吸引更多的投资与投机者进入房地产市场进行投机和套利。这也就是说,中国今天的流动性过剩和不尽合理的银行贷款制度为地方政府推高地价提供了需求方面的支持。

那么在中国流动性过剩暂时无法得到有效解决的情况下,有什么方法可以降低中国的土地价格,进而达到控制房价过快上涨的宏观调控目标呢?答案是改革地方政府的公共财政结构,变以土地收益为主的公共财政结构为税收收入和适度负债的公共财政结构。其方法是允许地方政府公开发行地方市政建设债券,在赋予地方政府发行地方市政建设债券权利的同时,要求其承担起控制土地价格的社会责任,即各级政府只准把土地租给出价最低的开发商,并对开发商的土地使用与加价加以有效监管。

(整理 柯鹏)

上证调查

住房供应结构嬗变

57%受访者预计:楼市格局3年内有变化

◎调查策划:柯鹏 李和裕
统计整理:实习生 朱宇琛

我国住房供应结构开始向调控预期的“90平方米占70%”的方向转变。据建设部对全国36个直辖市、计划单列市、省会(首府)城市的初步统计,在

2006-2007年度新开工的商品住房项目中,套型建筑面积90平方米以下的住房占总住房面积的比重达到55.8%。同时,在全国40个重点城市批准预售的商品住房中,套型建筑面积90平方米以下的住房所占面积比重由2006年上半年的19.2%提高到今年1-8月的

24.7%,所占套数比重则由32.1%提高到39.1%。

结合上述数据,业内人士认为楼市格局正受到深远影响。本期的《上海证券报·地产投资》就与知名房地产门户网站“搜狐网焦点房地产网”联合进行相关调查。

