

新华社重点报刊  
中国证监会指定披露上市公司信息报纸  
中国保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

#### 上证第一演播室 特别节目

土地新政开始向  
“地王”开炮



详见 C10

#### 部分新盘被房贷新政 “闪了腰”

闽北宝华现代城月  
撤销率激增



详见 C11

#### 上海环线区域楼盘 一周表情

供应量有所上升,成  
交量环比减少



详见 C12

# 房价缩量上冲 楼市高热症急送“观察室”

[策划人语]

自上月央行、银监会联合发布房贷新政后,目前楼市内信贷、土地等方面的政策都算得上“严苛”二字,市场形势也在悄然发生微妙而又关键的变化。深圳“十一”黄金周新房成交仅82套;重庆黄金周两天新盘仅卖了109套,不及平时的十分之一;北京出现售楼处退房情况;杭州、上海等地房地产市场也是成交量惨淡。但与此相反的是,尽管成交量下降,房价却始终在高位支撑,这似乎表明:房地产市场已经到达一个临界关口,各方都在博弈中密切关注走势——若得以突破,楼市可能继续高歌猛进;否则,即将到来的就是一个真正的寒冬。(柯鹏)

## 城市多棱镜

特约记者 一凡  
本报记者 李和裕 实习生 朱宇琛

### 北京:离场者不在少数

链家地产的统计数据表明,进入10月,北京房源挂牌数持续放量,相比9月上涨了15.6%。虽然房源放量,但同时又有不少离场者。北京市房地产交易管理网统计数据显示,9月住宅日均签约391套,同比减少104套;日均签约面积49669平方米,同比减少8668平方米。而“十一”黄金周,北京住宅新盘销售环比更是大幅下降,住宅日均销售仅273套,比9月最后一周大降56%。

尽管成交量萎缩,10月北京房源挂牌均价却仍然突破了11000元/平方米的关口,环比9月再度上涨4.5%。日前,北京市统计局、国家统计局北京调查总队还对外发布信息,前三季度北京五环内住宅期房均价达到13754元/平方米,四环以内住宅期房均价则逼近15000元/平方米。而国家发改委网站公布的数据显示,刚刚过去的9月,北京新建商品房销售价格较去年同期上涨15.3%,位列全国前五,涨幅高出全国平均水平50%多。

### 上海:卖方市场起变化

尽管银行对第二套房贷的细则仍未具体出台,但对高房价的警惕已经让许多业内人士和购房者神经紧绷。无论是从成交量上还是市场氛围上,卖方市场的格局正在悄悄发生改变,观望情绪再度降临申城。10月上海楼市在成交方面并不尽如人意,截至10月18日,上海商品住宅成交量为89.46万平方米,仅为9月同期成交量的74%。但成交价格依旧居高不下,佰诚房地产研究中心数据显示,10月商品住宅11739元/平方米的成交均价比9月10383元/平方米上涨了13.06%。

而二手房市场方面最明显的现象就是二手房频繁“返价”(业主毁约提价)的情况减少了,近期各房产中介主挂牌量也普遍回升,相对9月挂牌量上升了5%-10%左右。尽管房源增加,但来自信义房产、美联物业、中原地产、汉宇地产等机构的统计数据表明,10月上半月

上海二手房成交量普遍下跌15%至20%。有部分业主出于对未来政策面收紧的担忧,愿意小幅下调售价。

### 深圳:成交量创出新低

进入10月,在房贷新政的影响下,前15天深圳新房市场成交了5.9万平方米,仅相当于9月全月成交面积的19%,即使跟今年成交量最低的8月相比,也只达到了8月全月的27%,10月成交创月度新低的可能性越来越大。

尽管成交量萎缩,但深圳的房价表现依然较为坚挺。根据日前国家统计局公布的9月全国70个大中城市房屋销售价格调查显示,深圳房价上涨20.5%,再次在全国排名居首,其中新建商品住房价格上涨16.5%,二手房价格上涨22.0%。而深圳国土房产局销售公示数据显示,10月的上半月,深圳新房均价14900元/平方米,其中关内均价为23200元/平方米,关外均价为12400元/平方米。对未来的房价趋势,一部分业主仍表示长期看好,毕竟市场内仍有相当大的需求;但也有不少业主由于“心中没底”,宁可先放放再看,选择“转售为租”作为过渡。

### 广州:房价突破新关口

10月以来广州楼市的淡静表现非常明显。海珠区某大型楼盘营销负责人承认,国庆后,看房人数和成交量明显比以前减少,至少减了一成。10月广州10区一手住宅成交量则跌了三成,10月1日-29日广州10区一手住宅成交量仅47.4695万平方米,即使再加上最后2天约3.2万平方米的成交量,预计全月成交量只有50万平方米左右,比9月少了20万平方米。而在成交套数上,10月前29日成交只有3809套,也远逊9月的5247套。

虽然10月成交量大跌,但广州房价还是急速上升,突破了12000元/平方米的新关口。10月广州10区一手住宅成交均价已达到12384元/平方米,而9月为11228元/平方米。去年,广州房价上升1000元/平方米用了半年的时间,可在单月就急涨1200元/平方米。业内人士表示,房价涨得太急,加上房贷新政出台,导致楼市观望情绪浓厚,这是楼市成交量大减的原因。

## 空涨因果论

自2006年政府执行严格的政策调控后,业界普遍认为,2007年的房价走势很大程度上依赖于政策的执行力。结果,2007年开春房价走上“小阳春”后,就再未出现颓势,不少主要城市的房价还一路高歌猛进,而目前一些城市的房地产市场又出现量减价升的空涨现象,对此,专家认为这是多种原因造成的。

其一,需求增长快、住宅供应偏紧、土地开发建设成本提高。国家统计局新闻发言人李晓超近日就表示,城市化进程加快,人们的住房需求增长很快。住宅供应则相对偏紧,还存在着结构不尽合理的问题。同时,土地开发建设成本提高,建筑材料价格、人工成本、机械使用费等上涨都形成了对房价的推动。

其二,地方财政收入的制约和中国

此不断加速的固定资产投资导致房价一路飙升。同时,中国经济的持续过热也增强了购房者对楼市上行的预期。

第三,其他因素共同发挥作用。在房价持续上涨的问题上,全国工商联房地产商会会长聂梅生认为,房地产热并非单一的房地产原因,长期的货币流动性过剩、低利率、进出口顺差、银行存贷差、银行上市、人民币升值等宏观方面因素共同造成了房地产投资热。

虽然房价持续升温,但是从上月开始,因受到房贷新政等利空消息的影响,观望气氛弥漫,不少城市的房地产市场出现成交量大幅下挫的局面。然而,成交量下滑的同时,平均成交价格却再创新高。业内人士分析,房价持续上涨,主要是在之前一年的购买力积累下,开发商看到房源供应下降的“利好”,借机炒作哄热市场。随后,股市赚钱后转入楼市的购买力的再支撑,也使得房价一路上扬。



## 后市诊断书

本报记者 于兵兵

在政策敏感易发、市场脆弱观望的气氛下,中国楼市走过了2007年的“金九银十”。在“二套以上购房提高首付”等房贷新政影响下,十月楼市交易风光不再。现在国家统计局的数字还没有出来,但从市场情况判断,成交量数字会有明显回调,但成交价格仍稳中有升。”上海易居房地产研究院的一位负责人表示。

但是,单一政策带来的楼市阶段性观望现象已经在近几年屡见不鲜,一旦政策平稳,在地方执行层面又遭遇“削弱”的情况下,房价及成交量集中反弹都有可能变为现实。那么,此轮楼市“休眠”是否仍会重蹈覆辙?目前的短期调整到底是楼市“下跌通道”的开始,还是单纯的“高位盘整”?

五合智库顾问公司的研究报告显示,未来影响楼市交易和价格的因素比较复杂,这些因素分近期和中长期两类,影响楼市的“冷热”状态。而可能带来“趋冷”和“趋热”两种不同结果的因素在互相影响与制约中形成合力,并导致最终的楼市格局。

这些政策包括:通胀压力导致的加息预期、人民币升值带来的外资资金进入上市房企融资力度加大,以及更严格的土地招拍挂制度等。其中,加息将在中长期抑制开发投资热情,导致土地价格下降,并促动开发商加快

在建项目销售速度。人民币升值带来热钱涌入,但总体量在楼市资金中比重不大,因此炒高楼市后续动力不足。相反严格的土招拍挂制度将使“可分期支付土地款”等政策变得更加严格,一级开发市场的资金吃紧将进一步加速销售周期的缩短,进而变相增加楼市供给,平衡供需矛盾。

具体来看,根据数据显示,目前房地产企业平均资产负债率仍然高达70%左右的水平。五合智库认为,央行为了稳定通胀预期采取的加息政策必将使开发企业遭受高额财务支出成本。因此,对于正在使用银行信贷进行土地储备和开发建设的开发商来说,如若市场价格不变,加快产品建设周期,尽快实现销售以减少财务成本就是上策之选。而随着建设周期的缩短,同一时期内的市场供应必然增多。同时,目前大量土地储备分留于大中型开发企业手中,利率高企必然要求开发企业快速周转手头存货,提高资金使用效率,也在一定程度上加快了市场土地供应。

另外,更加严格的土地招拍挂规定将摊低土地价格。即土地出让金分期付款政策逐步取消后,开发商在银行的资信评级可能降低,土地市场资金供给快速缩水,在政府每年计划的推地总量不变的情况下,土地的价格即会随着资金需求的减少而逐步回落。这种土地成本的回落传导到产品



供应层面,也会导致未来产品价格的回落。相反,对于人民币升值带来的外资资金进入,专家认为,目前全部外资占中国房地产市场不足3%,它们可能增加热点区域重点项目的资本竞争,推高了地价,但影响有限。

总之,在未来一段时期内,市场供应相对以往将更加充分;而需求将受到心理因素影响,有所收敛。前段时间价格快速增长的格局将会改变,一个相对平衡的、稳定的房地产市场即将到来。”五合智库分析师总结。

但是,也有业内人士对楼市长期的稳定调整信心不足,并认为众多因素支持楼市景气度持续走高。其中重要理由之一是需求强劲。利率的调升

会一定程度缩减消费者购买意愿,但中国投资渠道匮乏依然是中高收入者推高房地产投资需求的主要因素。加上巨大的城镇升级需求将导致刚性需求持续增长。”分析人士称。而这种需求持续增加往往又发生在房价上涨较快的特大城市。

我们最担心的是上海房价继续上涨。上海和深圳等城市都不同,它的房价上涨将直接导致长三角产生联动效应,杭州、无锡、南京等地房价都可能发生变化。”一位来自北京的房地产专家在此前参加本报主办的“责任中国·和谐地产”高峰论坛时向记者透露。

而一位不愿意透露姓名的北京专家则称,一旦房地产市场开始大幅调整,将直接导致城市建设资金不足,“毕竟在目前城市发展状况下,除了土地收益外,地方政府还不可能快速找到城市建设资金的另一个可替代来源。这是各地对中央调控政策‘化为虚’的最根本原因,也会长期存在下去。”

另外,对目前业界热议的物业税政策,国税总局日前高调回复称,明年物业税“实转”说法不属实。而一位接近决策部门的人士向记者透露,物业税无论在国际经验上如何成熟,中国目前房产管理体系的不健全、土地出让金一次性支付给经营城市者带来的资金收入都将是决定物业税无法近期实转的关键性瓶颈。

### 楼市评弹

## 哲学化生存

柯鹏

这一次,可能涉及到一点哲学的话题。

所谓哲学,历来有不同学说的解释,我自也算不上精熟。通俗的入门说法,此为智慧之学;激进的则如加缪所言:严肃的哲学问题唯有一个,就是自杀。

尽管自18世纪末以来,达尔文主义全球泛滥,工业社会的突飞猛进更让很多人相信哲学就是趋利避害、优胜劣汰。但我更愿意相信,哲学教会我们更多的,是对完美状态的追求。普通百姓居有其屋,出有其路;少有所依,老有所养——这才是和谐完美的理想社会的生存状态。

楼市逃不过哲学的笼罩。我们每一

次增投、修改政策,每一次争议和辩驳,其实都是对完美的追求。

这些天来,土地市场风波不断,从中央到地方,都有不少治标或治本的举措。上海更是少有的修改土地出让规则,规定住宅用地面积占总用地50%以上的地块,现场竞价将从现场举牌竞拍改为一次性的书面报价。细细回顾以往现场举牌时血腥厮杀、地价一路上扬的场面,采用新的书面报价方式,可以杜绝因现场过于激烈而引起的盲目叫价,对于一些非稀缺地块可能会使开发商能理性报价,确是一次防止推高地价、抑止“地王”的努力,实在是件大好事。

然而,不得不说的是,一些拿地心切的开发商,尤其是对稀缺地块,面对改革后仅有的一次拿地机会,有可能会

书面报出更高价乃至天价。回想当年,尽管也是一次性的招标出让,上海浦东的花木地块还是被一下子报出60亿元的天价。害得政府不得不匆忙叫停,施展一个“拖字诀”,晚了一年才悄悄把地块转给了报价低了三分之一的另一个开发商,却引来一片争议之声。今后,会不会又上演一出如此这般的“情景剧”,我心里着实捏着把汗。

政策的完美,难道只是一种理想状态?楼市的生存和发展,能否找到合适的智慧之学?几年前,孙子这样答,“可胜在敌,不可胜在己。欲为可胜,先为不可胜”。我们的一些政策,要从程序、实质两方面先谋求自身的正义和完美,才能真正约束那些市场参与者。以己带人,可算个和谐共生的法门。

