

上证第一演播室
特别节目

商品住房+保障
住房,等待“双核时代”



详见 C10

上海楼市“321
格局”凸显

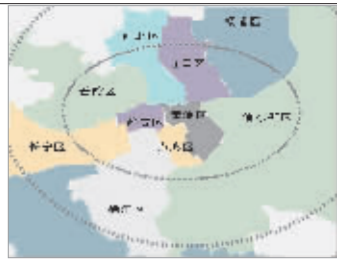
香梅花园领涨浦东
内环楼盘



详见 C11

上海环线区域楼市
一周表情

供应量大幅回升,成
交易“不给面子”



详见 C12

楼市“年关”系列(三)

年终对决 谁的筹码决定楼市走向?

开发商

筹码:紧握资源

◎本报记者 于祥明

虽然廉租房、经济适用房等保障性住房相继“落地”,但距离普通商品房与保障性住房两个市场的真正形成还需要一段时间。在这种“混沌”的市场状态下,开发商已拥有的土地和房子便成为他们手中最大的筹码。

楼市风云变幻,如何面对今后的保障类与非保障类并存的“双核时代”,开发商心里也在打鼓。由此,手中握有资源的开发商开始自觉或不自觉地“押注”。有网络调查显示,84%的受访者认为当下开发商捂盘惜售的现象严重,绝大多数网友的切身体会也证实说明了开发商的选择。现在市场内房源有限,如果等1个月每平方米能从10000元涨到12000元甚至更高,你也会选择慢慢卖,而不是一口气卖光了。”某楼盘销售员私下告诉记者。由于拿地越来越难,未来可开发项目有限,开发商大都想利用手中现有的资源获取更多的收益。

与此同时,捂地者更胜于捂盘者。就在本月初,因开发商久久不对土地进行开发,北京市国土资源局对8个项目撤销了上市资格。而此前,广州市国土房管局也首次曝光了3个延迟开工建设的项目,并发送公函催促在限期前动工,逾期仍未动工者将作依法收回地块处理。深圳市国土房产局更是已依法收回了27宗土地的使用权,面积约87万平方米。

开发商之所以会选择捂地而跑路,除了开发资金不足的实际困难外,更多是基于对未来市场的担心。”一位开发商老总直言,土地的成本越来越高,手中拥有土地,

谁就拥有未来。”

困境:调控加剧

目前,各地打击囤地捂房的细化措施正不断逼近开发商。北京已推出土地交易市场直接入市项目红黄牌制度,旨在有效督促项目尽快上市交易,形成有效供给;深圳年内也将落实土地闲置费的征收,而且在明年可能开始尝试征收闲置土地增值地价;广州则规定,对存在延期动工、预售、竣工和欠交土地出让金等行为的开发企业,在未有效整改前一律不得进入土地一级市场,不能从土地交易中心获得新的地块;上海市房地局已表示,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,并且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。上述每一条都直戳痛处,开发商因此更要认真对待手中现有的土地和房源了。



投资客

筹码:转售为租

◎本报记者 唐文祺

为规避市场风险,投资客往往想到“随机应变”。

看起来非常明显的一点是:观望与胶着,已是目前上海二手房市场的主流氛围。但对于投资客来说,看房量下降、成交量减少等情况并未对其心态构成严重影响。记者从各个中介机构了解到,一些房源的挂牌价格依旧稳中有升,部分投资客索性撤离交易市场转战租赁市场,明确表示将长期持有物业等待升值。

中原地产的工作人员介绍,自11月开始,租赁市场就逐渐升温,从挂牌量来看,相比买卖房源的紧缺,

租房房源的挂牌量反而有所上升,而租房房源的带看量也在上升,其中部分客户是原先打算买房现在转为租房的。

汉宇地产的工作人员也表示,虽然租赁市场表现也不尽如人意,但房东的心态依旧比较平稳。目前一些区域内次新房租赁反而较为火热,随之而来的是租金价格也有所上升。在资金不紧张的情况下,次新房的业主中有半数以上愿意持房出租。”

美联物业的工作人员则称,在一些投资性板块,如浦东的滨江板块、联洋板块等,部分打算年前出售所持物业的业主开始弃售转租。这部分投资客依然看好后市,即使无法快速出手套现,但看地区租赁行

情也算乐观,索性采用出租方式度过今年。”

困境:空涨压力

一边是国房景气指数等权威统计数据一路上扬,一边是不少地方楼市步入调整观察期。房地产市场就这样来到一个临界关口。目前,一些城市的房地产市场已从10月开始出现量减

◎柯鹏

对于“真”的追求,应当贯穿于人的一生。

《纽约人》杂志(New Yorker)素以质疑精神闻名,不少读者因之成了拥趸。几年前刊发的一幅著名漫画,标题就是,“在互联网上,没有人知道你是一条狗”。一时间,成了代表“假作真时真亦假”的流行语。

天下熙熙,皆为利来;天下攘攘,

皆为利往。利字当头,表象繁乱的今天,事实的真相似乎越来越难追踪。

廉租房、经济适用房等两大保障办法终于赶在年关前要浮出水面,乐观者已经振臂高呼,悲观者则依旧担心“老革命”常遇到的新问题:落实和执行,总像达摩克利斯之剑高悬于调控政策之上,让人不能完全放心下来。在一些地方,沙俄女皇遇到的“波将金村”依旧大行其道,然有其事且风风火火。到最后,

这除却了富丽堂皇的花架子,还是让一切原地踟蹰。

历史不会重复,但总是惊人的相似。这一派景象,很有点百多年前,李鸿章大肆操办北洋水师的风味。只是,最后就连李大人自己也承认,“我办了一辈子的事,练兵也,海军也,都是纸糊的老虎,何尝能实在放手办理?不过勉强涂饰,虚有其表,不揭破还可敷衍一时耳。”

一边是平常的现实,一边是美丽

购房者

筹码:观望等待

◎特约记者 一凡

对于一直期望房价回调的普通购房者来说,他们的“抗议”方式只有一等。

中国指数研究院提供的统计数据显示,在受房贷新政影响的10月,上海商品房成交量大幅下降,全月共成交商品房277.03万平方米,26242套,较9月分别下降22.03%和18.56%。传统的“金九银十”效应并未显现,上海楼市提早过冬,这与购房者制造的持币观望气氛显然有直接关联。

事实上,统计数据也显示房贷新政极具“杀伤力”。在政策出台后的短短半个多月里,上海的二手房成交量就下滑30%,一些中介机构业务的下滑幅度甚至惊人地达到了50%以上,长达半年的楼市高烧眼见着在二手房市场迅速消退。

而一手房市场同样不容乐观,随着成交量逐月下滑,成交均价也开始相应变化。如统计显示,上周上海商品住宅成交均价为每平方米10614元,比上上周下降7.24%;商品房整体成交均价则为每平方米10360元,也比上上周下降7.66%。一些分析指出,造成这种现象的

根本原因在于,房贷新政直接击中了上海楼市的软肋——在高企的房价面前,大部分普通市民已经丧失了购买能力。

目前,不少市场人士认为,由于房贷新政直接影响市场资金供给,加上此前房价上涨速度过快,预计春节后上海楼市会持续低迷的状态,但春节后新的贷款增量可能会引发一波新行情。

困境:博弈未果

新政的出台让楼市开始降温,但惯性并未就此改变轨迹。虽然观望情绪开始加重,但纯粹的看空者并不多。分析人士认为,政策调控具备很大的阶段性和局限性,其效果也非常一般,这让很大一部分人坚信房价并不可下降。数据显示,今年前10个月上海住宅的成交金额已超出2004年创下的2064.74亿元的纪录。另外,虽然近期银行收紧房贷的迹象明显,但再过两个月,银行便可以执行2008年的贷款指标,无款可贷的局面一旦打破,个人房贷很有可能在冷冻期后出现爆发,并支撑上海楼市的继续高位运行。

外资

筹码:平衡布局

◎本报记者 于祥明

手握大把钞票,跨越重重“门槛”,如今外资在中国房地产市场开始学走“平衡木”。

近年来,随着几道“限外令”的发出,外资在我国楼市的投资局面已经越发复杂。”华高莱斯国际顾问有限公司副总经理公衍奎直言。他指出,目前外资正在寻求“间接投资与直接投资”、“住宅地产与商业地产”、“自主开发与合作开发”等各个层面的平衡。

以北京市场为例,在不久前,有着新加坡、马来西亚、中国香港三重“背景”的国浩房地产以58亿元人民币的高价收购了东华国际中心90%股权,由此入驻北京黄金地段东直门。据了解,此前该项目由于种种原因已经沉寂了7年之久,这恰恰给了拥有强大外资背景及资金实力的国浩一个机会。并且,国浩不但乐于发展商业物业,还在北京、上海积极开发着高端住宅。

而同样来自于新加坡的凯德置地,在其自己拿地直接开发的同时,还不断寻求与国内房地产开发商的合作。不久前,凯德置地与成都置信、河南建业达成合资或股权合作,之前又与万科互补合作商业项目。

实际上,在一道道“限外令”阻挡下,对于一般的外资来说,内地楼市的发展空间越来越小,能够抓住机会的更多是早期就进入内地的企业。正是这些已经“落地”的公司在学着走“平衡木”。”中国指数研究院

副院长陈晟表示,这些公司大都对中国市场有长期战略考虑,“限外令”对他们影响有限。

世邦魏理仕投资部的一位负责人则指出,一年多来对外资进入内地房地产市场的调控效果已经比较明显,尤其是外资收购内地资产受到严格限制。“一系列的举措使得海外基金的运作周期加长、操作难度增加。尽管目前收购案例的绝对数量并没有减少太多,但相对于不断增长的觊觎中国市场的基金数量来说已是相当少了。”

困境:限外频频

自去年开始,“限外令”一道道出台;包括《关于规范房地产市场外资准入和管理意见》(即171号文件)、《关于进一步加强规范外商直接投资房地产业审批和监管的通知》、《关于下发第一批通过商务部备案的外商投资房地产项目名单的通知》……阻断了外资向内地房地产“输血”的道路。而在今年11月新出台的《外商投资产业指导目录(2007年修订)》,继续保持了“土地成片开发(限于合资、合作)”及“高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会展中心的建设、经营”的限制内容;此外,“普通住宅的开发建设”被从鼓励目录中删除,而“房地产二级市场交易及房地产中介或经纪公司”被重新添入限制目录,此举意味着内地房地产领域开始全面向外资收紧。

楼市评弹

楼市打老虎



◎柯鹏

对于“真”的追求,应当贯穿于人的一生。

《纽约人》杂志(New Yorker)素以质疑精神闻名,不少读者因之成了拥趸。几年前刊发的一幅著名漫画,标题就是,“在互联网上,没有人知道你是一条狗”。一时间,成了代表“假作真时真亦假”的流行语。

天下熙熙,皆为利来;天下攘攘,

皆为利往。利字当头,表象繁乱的今天,事实的真相似乎越来越难追踪。

廉租房、经济适用房等两大保障办法终于赶在年关前要浮出水面,乐观者已经振臂高呼,悲观者则依旧担心“老革命”常遇到的新问题:落实和执行,总像达摩克利斯之剑高悬于调控政策之上,让人不能完全放心下来。在一些地方,沙俄女皇遇到的“波将金村”依旧大行其道,然有其事且风风火火。到最后,

这除却了富丽堂皇的花架子,还是让一切原地踟蹰。

历史不会重复,但总是惊人的相似。这一派景象,很有点百多年前,李鸿章大肆操办北洋水师的风味。只是,最后就连李大人自己也承认,“我办了一辈子的事,练兵也,海军也,都是纸糊的老虎,何尝能实在放手办理?不过勉强涂饰,虚有其表,不揭破还可敷衍一时耳。”

一边是平常的现实,一边是美丽

的谎言,你选哪一样?不揭破还可敷衍,但那纸糊的“李大人水师”般的美丽,又怎能长远?这不,最近这几天,网民们将周正龙的“野生华南虎”打得千疮百孔;楼市里也是大案、要案频发,假老虎、地方上糊弄出来的纸老虎一一被揪出,目前大多成了死老虎。

老话说,“上山打老虎”,那是豪气;周星驰说,“今晚打老虎”,那有点痞气;中国的所谓“中产阶级”,却是渐渐学会了“如果不能改变现状,那就参与现状”

(If you can't beat it, join it)的生存哲学,忘了真理是高于一切的生存法则,忘了改变现状的动力在彼此手中,实在不能不让人悲哀。

戳破假相,让纸老虎现形,是每个人的责任。

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