

Estate·Investment



央行、银监会日前联合发布《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》，而这一补充性质《通知》的发布，距第二套房贷首付提高新政的出台，仅仅两个月不到的时间。《通知》不仅对以往众说纷纭的“第二套房”标准进行了明确规定，还对住房信贷政策做了新调整，将公积金贷款纳入范围内。市场认为，这是房贷政策从紧的又一个信号。房贷的进一步紧缩政策出台之后，在抑制需求方面会有怎样的影响？楼市在这一轮“冲击波”的作用之下，走向将会如何？上证第一演播室请来专业人士，为网友做出解答。

上证第一演播室
中国证券网

房贷新政出“补丁” 楼市进场门槛再增高



嘉宾:祝满清
上海中原地产法务部高级经理
活动策划:柯鹏 唐文祺
主持/整理:唐文祺

“第二套房”含义终明确

主持人:继第二套房贷首付政策出台之后，央行与银监会日前又发布了《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》，《通知》有哪些关注重点？
祝满清:此次《通知》是对于上次第二套房贷首付政策的一个重要补充，也就是说，这项《通知》对上次政策具体概念定义进行了细化。该补充通知的重点在于，对第二套房的界定从几方面进行了规定。一、以借款人家庭(包括借款人和配偶及未成年子女)为单位认定房贷次数。二、对于已利用银行贷款购买首套自住住房的家庭，如其人均住房面积低于当地平均水平，再次向商业银行申请住房贷款的，可比照首套自住住房贷款政策执行。三、已利用住房公积金贷款购房的家庭，再次向商业银行申请住房贷款的，按前款规定执行。

两个前后出台的政策之间最重要

的区别在于，“第二套房”的认定标准明确以“家庭”为单位。而在此之前，大部分银行在实际操作过程中，是按照以个人为单位来界定第二套房的。其次，公积金贷款也被纳入了认定贷款套数的范围，按照此前的政策，并没有把公积金贷款纳入计算范围。

补充政策趋紧明显

主持人:除了统一住房贷款次数的认定标准之外，《通知》的从紧趋势体现在哪里？
祝满清:此前第二套房贷首付政策的执行，主要是各家银行在执行层面按照以个人为单位实行。从更深层次来说，房贷业务相对来说依然是比较优质的贷款产品，各银行对此均十分重视，所以市场感觉会比较松。但《通知》从严格界定了第二套房的标准，主要由于某些区域出现了严重泡沫现象，导致金融风险加剧。央

行和银监会在此情况下出台房贷新政细则，无疑也是一种未雨绸缪的举措，此时出台从紧调控政策十分有必要。

值得一提的是，在此次《通知》中对公积金贷款也进行了收紧，这预示着信贷调控开始从局部商业贷款扩张到全部的房贷领域。对于客户的影响，不仅仅抑制了投资需求，也会抑制了一部分自住需求，导致其购置置业计划推迟。

货币政策成调控利器

主持人:《通知》出台会对楼市造成怎样的后果影响？
祝满清:出台这些政策的目的是为了加强房地产宏观调控、防范金融风险，从补充通知的规定上看，也充分体现了这两个目的，这也是央行对于“实施从紧的货币政策”这一政策精神的落实，随着这些政策的实施，也必将对房地产市场产生重大的影响。

此政策的影响可以概括为：抑制投资需求、延缓自住需求。

首先是对于投资需求而言，由于第二套房贷款需要首付款的至少为房价款的40%，利率在基准利率基础上再上浮10%，不仅增加购买时的房价款成本，还增加了持有期间的利息成本。若房价上涨幅度低于购买和持有成本的话，则投资回报将大大降低，甚至亏本。因此，对于投资需求将是一个严重的打击。其次对于自住需求而言，主要是起到了延缓购房计划的目的。

相比较而言，对于一手市场的影响会大于对二手房市场，因为：一、一手房从购房到签约到交房有一年多的是时间，这段时间需要购房人支付利息，但却无法使用，也无法出租获利；二、一手房在出产权证前不能出售，若在此期间出台新的政策，也无法及时变现流通，不利于回收投资成本，因此相对一手房的影响比二手房更大。

博客论谈

王石

深圳、广州楼市拐点 是秃子头上的虱子，还用争？

12月13日下午，清华大学紫光国际交流中心召开“海螺行动II”新闻发布会。我作为主办方负责人参加。

媒体问答环节，有记者问，“10月以来，广州、深圳城市的楼市普遍遇冷，新建商品房的销售量下降严重，作为开发商代表之一的王石是否认同楼市出现拐点的说法？”

我认为问题不扣新闻发布会的主题，简单回答：“同意出现拐点的说法。”

虽然回答简单，但观点明确：深圳、广州的楼市出现了拐点。

随后补充，“中国东西南北中，幅员广阔，不同地区城市处于不同的楼市周期，不能一概而论。”回答的第一句话被媒体大量引用，而第二句话却没人提了。

潘石屹

我看王石

王石这样有个性的企业家，可写的东西太多了，但是有太多人写过了，再写王石超越那些专业的记者和作者是很困难的。今天，我突然想从另外一个角度写王石，从中国改革开放以来第一代企业家的角度看王石，把王石这个个体的企业家，放在他所处的群体中去，也许更能看到他这一代企业家在中国经济成长和改革开放过程中的价值和作用。这一代企业家代表人物有王石、柳传志、张瑞敏、任志强也算一个，但任志强量大，从第一代跳到第二代之了，他既有第一代企业家的特征，也具有第二代企业家的特征。

他们这一代企业家共同的特点是，从骨子里相信市场经济，相信只有市场经济才能让中国和中国的人富起来，摆脱吃不上、穿不上和住不上的窘迫困境。但在他们创办公司时，中国连《公司法》都没有，也没有别的适用法律来保障他们作为企业家应有的权利和利益，很多事情处于法律的真空地带，企业家在利益面前没有明晰的法律标准，自身的约束力往往决定了他们的命运。

所以，这一代企业家能活下来的无一例外都是不太注重钱的，同时对自己有着很强的约束力，有无私奉献的雷锋精神，他们自己在企业股份很少，也没有过高收入。那个时代也有人认为自己创造了财富，就应该得到自己的那部分财富，这部分人牺牲的太多，存活下来的太少。存活下来的这几位都有其独特的性格和奉献精神，都是可敬的。

无论是死去的，还是存活着的第一代企业家，他们都为市场经济的建立和完善提供了经验，为未来市场经济的推进铺平了道路，成了案例，成为了建立法律和制度的案例。存活下来的更伟大，对今天更有意义。

今天，中国经济奇迹般成长了，但中国公司在成长过程中都十分艰难。万科当初走背运时，曾请求一家公司成为万科的大股东，那家公司提出的条件是让王石配合他们打压万科股票，他们进入，再给王石一些黑钱。王石扬长而去，临走时说，“你不仅看不起我们万科，你还看不起我的人格。”

相信五年、十年后的中国比今天更强大，更富裕。希望大家记住中国经济发展的这段历史，除了伟人们指点江山，还有一代企业家的努力和寻找。不要忘记那些牺牲者，失败者，更不要忘记像王石、柳传志、张瑞敏这样的幸存者，成功者。他们是中国市场经济的拓荒者。(整理 柯鹏)

投资百宝书

别墅

近郊别墅供应有望井喷

在发改委新发布的《产业结构调整指导目录(2007年本)》中，别墅类房地产开发仍属受限项目，但基于近两年的“禁地”局面，上海别墅供应已由泛滥转为紧张，因供应量持续不足而引发价格上涨的情况今年尤为明显。不过从局部市场来看，以经济型别墅为主的一些别墅板块仍有潜力可挖。

近年以低价别墅吸引高端人群的近郊别墅市场近期有望发力。记者获悉，中华企业及其下属的古北集团和上房经营集团合计斥资50多亿元投资南汇的周浦、航头和惠南板块，3个项目分别为大型公寓住宅、联排别墅和独栋别墅，总规模超过77万平方米。其中，航头板块的“两河流域·南郊中华园”别墅项目在年底就会有约20万平方米的房源入市。

统计显示，目前南汇独栋别墅

的市场供求比为1:2.05，基本面仍是供不应求。其中，航头板块的独栋别墅的供求比例已达1:4，下半年的成交面积较上半年增长了40%，主力价格也上探至20000元/平方米。而南郊中华园入市，应能局部缓解经济型别墅的稀缺局面。

据了解，南汇别墅项目分布西密东疏，随着最热门的周康板块的土地供应饱和及早期别墅项目的完成，南汇别墅市场重心正沿着沪南公路、杨高南路、沪芦公路和南六公路逐渐向南转移。以低密度住宅开发为主的航头板块由此日渐成熟，其中爱法·奥朗庄园与东方夏威夷占地均约900亩，绿洲千岛花园和生茂养园占地均在600亩左右。南郊中华园则占地约500亩，分三期开发，预计近期推出一期近200套面积在180-280平方米之间的联排别墅。(朱宇琛)

商铺

奥运效应促零售商加速扩张

仲量联行日前发布的第四次年度《零售信心调查》报告显示，即将到来的奥运会使得国际零售商对中国市场信心大增。在受访对象中，超过2/3(76%)的零售商预计2008年其总营业额将会增长，61%的零售商预计其利润率将会提高；而100%的受访者表示2008年将把开设新店作为一项主要的扩张策略。

在国际零售商积极推动中国发展步伐的前提下，受到奥运会积极推动作用的北京商铺市场有明显变化。其中，单一产权、专业管理的

购物中心数量有所增长。随着2008年的即将到来，部分地段良好的优质商铺项目预租达到了前所未有的活跃程度。仲量联行中国区商铺部主管、北京董事总经理翰德伟指出，“在建商铺项目的预租活动十分活跃。2007年，金融街购物中心成为中国首家在开业前即实现100%预租率的大型高档购物中心，这表明需求强劲和市场的日趋成熟。预计在奥运会之前，零售商对北京商铺市场的需求仍将保持极其强劲势头。”(唐文祺)

园区

产业基地渐成投资新热点

基于上海未来大力发展现代服务业，越来越多的新型产业基地成为房地产市场中的投资新热点。如近日，上海20个现代服务业集聚区重点项目之一的“宝钢·上海国际钢铁服务中心”在宝山正式面世。该项目占地347亩，规划总建筑面积48万平方米，毗邻上海精品钢基地，距世界五百强企业宝钢集团仅3公里。依托宝山地区在全国乃至全球

钢铁产业中的优势地位，宝钢项目将建设电子信息交易、金融服务、物流分拨、会展服务四大功能中心。并且，目前一期销售已吸引到一大批国内外钢铁巨擘，宝钢、南钢、鞍钢、涟钢、武钢、中国五矿集团、中铁物资集团、兵器工业部物资集团等纷纷入驻，一个功能强大、服务齐全、政策扶持、规模初具的国际钢铁资源交易中心正在形成。(李和裕)

上证调查

聚焦顶级楼盘被查

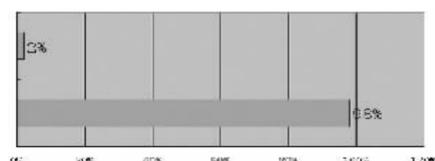
九成受访者：支持政府“行政式”抑房价

调查策划 柯鹏 李和裕
整理统计 实习生 朱宇琛

下半年以来，基于国家提出的全国范围的房地产市场秩序整治行动，各地房地产部门都对当地楼市开展了执法检查，尤其是对一批均价较高的楼盘，主要调查其有无捂盘囤房的

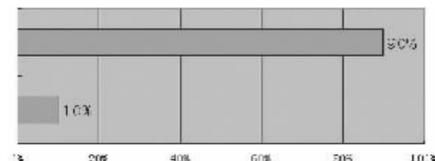
违规行为。上海证券报就率先报道了，上海均价12万元/平方米的“汤臣一品”、北京均价8万元/平方米的“银泰中心”皆在受查之列，“汤臣一品”还因使用“至尊”、“顶级”等绝对化的违禁广告用语，以及2套房屋的销售合同和零星建筑安装承包合同未贴印花

税等，被处以相应罚款。高价楼盘被查，是否有助于房价降温？本周，《上海证券报·地产投资》就联合“搜房网·焦点房地产网”进行了相关调查。调查结果显示，虽然59%的受访者对于检查高价楼盘的“杀鸡儆猴”效用并不看好，但90%的受访者还是期盼政府积极运用此类行政方法，进一步抑制高房价。



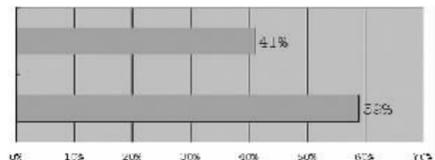
你对相关的检查结果满意吗？

基本满意 95%
不太满意,处罚力度太小,没起任何作用 5%



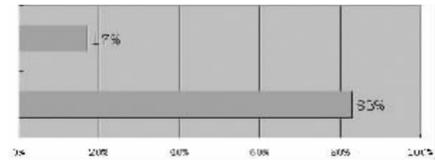
你如何看待查处高价楼盘的行为？

政府应积极运用此类方法抑制高房价 90%
商品房定价是市场行为,不应过度运用行政手段干预 10%



整顿检查对控制房价会有帮助吗？

会有帮助 41%
不会有什么实质性影响 59%



你对今后的楼市秩序整顿行动有何看法？
应侧重加大检查力度,对高端楼盘进行严密监控 17%
应侧重加大处罚力度,一旦查出违法行为就严罚 83%

