

央行近日公布的今年四季度全国城镇储户问卷调查结果显示,居民购买住房意愿降至历史次低水平。从居民家庭收入结构来看,中低收入家庭购房意愿随着房价的不断上涨而降低;但高收入家庭仍有较强的购房冲动,收入在2-5万元和5万元以上的家庭购房意愿占比仍处于年度高位。央行认为,导致居民购房意愿走低的原因在于房贷新政抑制了部分贷款购房者的积极性。事实上,随着近期楼市“拐点”的热议,市场对于年尾楼市供求博弈加剧的态势相当关注。本周,上证第一演播室就该话题请来业内人士,从市场供求格局出发,分析未来楼市的走势。

上证第一演播室  
中国证券网



# 购房意愿降到底 楼市“拐点”非指房价大跌?



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/整理:李和裕

## 看供应 土地不足房源少

主持人:今年的楼市供应局面是怎样的?

薛建雄:对于近年来的中国房地产市场,一致的声音是土地供应不足。以上海为例,统计年鉴显示:2002年-2006年住宅用地转化的建筑面积分别是1987万平方米、3300万平方米、2888万平方米、3149万平方米和1912万平方米。

土地供应量的下滑,从而直接导致了住宅开工量的下滑。有统计数据显示,去年上海住宅开工量仅2112.1万平方米,同比下滑了15%;今年前11个月住宅开工量也仅1458.35万平方米,同比下滑10.6%。从今年的推地情况来看,明年住宅的开工量依然不容乐观,这将导致未来3年以上时间住宅供应的萎缩。

## 谈需求 借抑制还原楼市

主持人:央行调查显示居民购买住房意愿目前处于低水平,您怎么看楼市的需求局面?

薛建雄:由于受到9月底央行房贷新政的影响,不少城市的楼市成交量从10月开始逐月下滑。但从上海的情况来看,每月也就是10%左右的下滑,表明购房者并未达成观望共识。主要原因是,国家虽然调控力度很强,但对中低收入者也将提供强大的住房保障支持,在供应量日趋紧缺和国家加紧调控的情况下,市场对房价的预期没能达成共识,所以成交量只是出现了季节性下降,而非调控性下降。

另需指出的是,在楼市总体供应偏紧的情况下,今年高收入者抢占资源推动了房价的上涨。在我看来,政府就是考虑在土地供应没能跟上时,先

通过加息、加税等抑制购房需求,以换得时间在未来几年大量增加土地供应。一方面,在不遏制高价楼盘开发的情况下,增加高档楼盘开发用地的供应;另一方面,大量开发廉租房、经济适用房、限价房来满足中低收入者的购房需求。因为只要释放了高档需求,才不至于把实际房价抬高;只有解决了中低收入者的住房问题,才能还原虚旺的需求;这样才能还原真实的房价,才能解决目前房价虚高的问题。

## 论“拐点” 大升大降不现实

主持人:近期业内对于楼市“拐点”议论得很多,您如何看待这个问题?

薛建雄:如果说房价明年从上升通道转入下跌通道,这样的“拐点”我个人认为并不现实。以我国中产阶层年收入6-20万元的水平来算,对房

价的承受能力在5000元/平方米-18000元/平方米之间。以上的需求分析也表明,高收入者对商品住宅的需求依然严峻,而且目前我国住宅品质还有待提升,高收入者还存在着改善居住环境的需求。

我觉得在土地日渐紧缺的情况下,一些新建楼盘在品质提升的带动下,报出比周边楼盘高出30%-50%甚至一倍的价格,明年依然还会出现。但是,大部分已体现其价值的楼盘,明年的价格可能会趋于平稳态势。

从这点来说,目前已经拥有近千万平方米可售量的上海二手房市场也将呈现平稳态势。同时由于政府保障类住房供应的分流,明年商品住宅市场的需求不再会那么强烈,一二手房住宅的成交量都将不会再像今年这么火爆。预计明年楼市总体将呈现“量低价稳”态势,优质楼盘的价格还将上涨,也会出现不少价格下跌的劣质楼盘。

## 博客论楼

### 孟晓苏: 春节后会有一次 房价的剧烈反弹

“我觉得,春节后会有一次房价的剧烈反弹。去年也出现过这种情况,这是每年周期性的表现。”

对房价预期里面有伪预期,从去年年底,有人议论房价要下跌,我在去年也做了一个预言,我是担心房价要涨,而且担心它要大涨。吴敬琏先生也做了这样一个预期,他的预期引来了网民的愤怒,说要把他的房给拆了,他说就是把他家拆了也不解决问题。

我们看到我们这些担心在今年下半年变成了现实。我希望能有一个房价不再继续上涨的理由,结果社会上各方面因素给我的回答是,找不到这个理由。

现在在北京、广州、上海和杭州这些地方,在市中心已经找不到1万元/平方米的房子了,房价过快上涨当然引起人民群众的不满。国家出台相关措施,限制房地产交易,想从房地产出售方手里收税,但是很容易被出售者转移给购买者,由此推动二手房价的上涨。国家统计局分析出四点原因:1、需求旺盛,2、供应不足,3、地价上涨,4、成本上涨。除此以外我认为还有一条,就是结构欠缺。

首先我们看看供给不足的问题。一方面有需求旺盛的原因,土地供应量明显不足也是一个原因。我们现在的办法是用减少供给的办法控制需求上涨。一些模糊认识、错误认识反映到政策上,才造成房价不断的上涨。

国家发改委对这些问题已经作出了带有促进性的分析,现在商品房的销售面积是竣工面积的2.17倍,很多城市的竣工面积是在下降,这种情况发展下去,到底是会缓解供求关系,还是会恶化供求关系?我们现在采取措施是要加快生产,特别是土地已经在开发商手里了,不能“囤地”,但是现在打击“囤地”的措施,国土资源部出台三年必须开发完,但是多大的项目三年必须开发完呢?如果是一个200亩,我相信规定三年开发完是有道理,如果有2000亩呢?所以这些政策缺乏执行的细节。

现在我们看到了时近年底,有不少城市房子不好卖了,深圳好像房价降了,其实是银行在年底收紧房地产信贷。为了控制房地产购买力过旺,所以采取一些限制措施。到年底,很多银行的抵押贷款额度已经用完,所以年底之前不是提高首付的问题,而是没钱贷的问题,所以目前购买力就暂时停止。会不会造成购买力萎缩?我觉得不会。我觉得,春节后会有一次房价的剧烈反弹。去年也出现过这种情况,这是每年周期性的表现。

第二个原因就是供给结构问题。我们看到国务院早就要求总量基本平衡,我们看到总量平衡已经被打破。结构基本合理,我们现在看到结构不合理,影响到价格稳定。在国外很多中低收入家庭、最低收入家庭是住在政府建的廉租房和经济适用房里。我们这些忽略了住房保障体系的建设,投资经济适用房的比例太少,廉租房在很多地方几乎没有建设。

这种结构性的供需不足,推动房价不断上涨的情况,在全国各地都有发生。现在看到的,是上市公司用土地储备去融资,由于大量融资又可以推动地价不断升高,造成“地王”不断出现;“地王”的出现,又推动了房价、地价进一步上涨。这种恶性循环现在已经出现,这种地价、房价的轮番上涨何日是了?  
(整理 柯鹏)

## 投资百宝书

### “病盘”启动 商业地产进入沙里淘金时代

◎本报记者 唐文祺

2007年,上海商业地产市场一批曾经被视为“病盘”的商业物业纷纷启动。与前期的盲目冲动发展行为不同,这种行业间的梳理调整,业内认为预示着商业地产已进入了整理消费期。

随着宏观调控的闸门越拉越紧,商业格局开始进入了转换期。“兵团作战”的局势愈发明显,各个商圈纷纷实行扩容,同时在整体规模和经营能力方面都有增强。随着城市中心的优质商业土地供应的逐渐稀缺,今年上海最引人瞩目的黄浦区163号地块,更是显示出“面粉比面包贵”的情形。

2007年的上海商业地产市场状况,可用“总保有量已接近上限”来总结。以上海在行置业首席投资咨询策划师姜新国的话来形容,在未来应当开始注意实施“计划生育”。“虽然尾盘仍在,但后续供应已开始萎缩。”他表示。

从今年的上海商业物业供应量来看,1至11月间新增上市为189万平方米,较之2004年的400万平方米有明显下降。早期的“水闸开启”效应已经过去,但尾盘尚在消化期间,这导致上市待沽的物业数量依旧偏大,达到450万平方米左右。“再加上部分未领预售证的项目,总量供应应该在600万至800万平方米左右。”姜新国表示。

需要强调的是,2007年上海的商业物业总保有量可能已达到4300万平方米。如果按照本市常住人口1800万人计算,人均商业面积将高

达2.3平方米。姜新国认为,预测到2010年年底,上海市的商业物业总保有量可能达到5000万平方米。姜新国指出,5000万平方米将会成为分水岭,“过了这个数值可能会导致上海商业物业价值普遍稀释,应引起注意。”

在商业地产项目处于整理时期的2007年,业态创新已成为占有市场份额的有效利器。如在公共设施建设采用共同开发模式、模式化的商业地产开发方案、将商业地产运用主题化等各种新形式。此外,与之相适应的是,商业地产的“专业性”已日益突出,人才已成为首要影响因素。如主持或参与奥特莱斯、南站、吴中汽配城等项目招商的在行置业创办人蒋珺,成功运作“无限度”、“八号桥”的黄瀚泓,以及正大广场的司徒文聪等。专业化指数也相应产生,由上海商业网点管理办公室、在行置业联合编制的商铺行情,无论从宏观的上海商铺行情,还是客观的市场商业供求表现,皆能提供较为真实的反映。

但姜新国指出,由于住宅地产受到调控的压力越来越大,住宅用地供应的减少导致许多中小开发商转向商业地产。同时,相对于住宅价格,商业地产的市场相对表现得比较理性,没有疯涨的商业地产很可能再次成为有固定资产投资倾向的资本选择。从今年来看,外环线之外的低价产品成交量明显放量,可能预示着上海商业地产市场进入了新一轮淘金时代。“宏观调控并没有将商业地产排除在外,对于开发商和投资者来说,明年市场的政策面需要关注。”



## 上证调查

### 2007年加息累积影响调查

## 68%受访者:预测明年还会继续加息

◎调查策划 柯鹏 李和裕  
整理统计 实习生 朱宇琛

2007年12月20日,央行在年内第6次宣布上调存贷款利率,采用“非对称加息”的办法,对不同期限的存贷款利率采取了方向、幅度不等的调整。其中,一年期存款基准利率上调0.27个百分点,活期存款基准利率下调

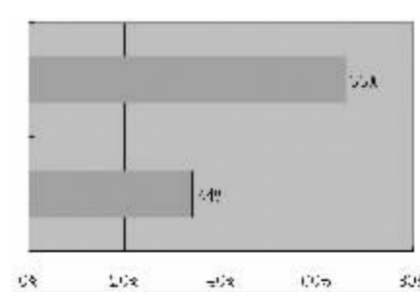
0.09个百分点,其他档次存款基准利率相应调整;一年期贷款基准利率上调0.18个百分点,五年期以上贷款基准利率保持不变,其他档次贷款基准利率相应上调0.09个百分点。

业内人士分析认为,央行对存、贷款利率及短期、中长期利率分别执行不同的标准,将使得银行存贷差进一步缩小,从而既有助于实现实际利率

为正的,又能以低贷款利率抑制银行的放贷冲动,而五年期以上的贷款基准利率保持不变,又不会对居民购房贷款产生影响。第6次加息虽然对购房者冲击不大,但元旦过后,今年几次加息的累积效应即将释放,《上海证券报·地产投资》本周就此话题联手房地产知名门户网站“搜房网”对购房者进行心态调查。

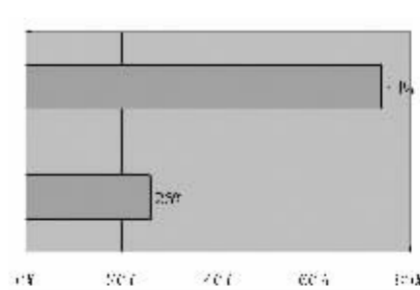
### 此次加息对您的购房计划有影响吗?

有较大影响 66%  
没什么影响 34%



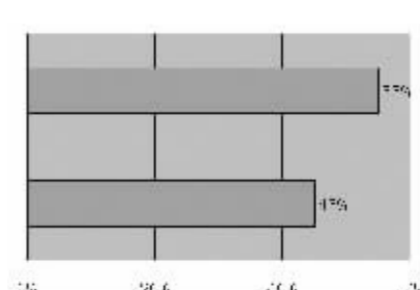
### 加息同时导致开发商的资金成本增加,您认为这对楼市有何影响?

成本转嫁到房价上 74%  
没有什么实质影响 26%



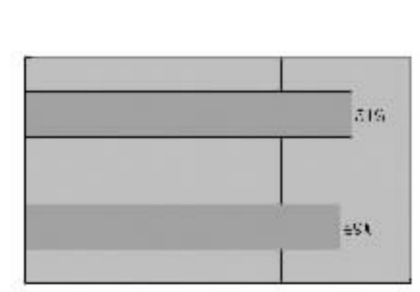
### 今年不断加息对购房计划有影响吗?

有较大影响 55%  
没什么影响 45%



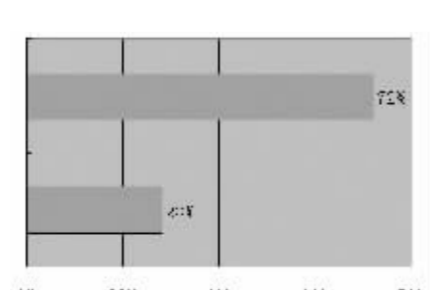
### 会因频繁加息而提前还贷吗?

会 51%  
不会 49%



### 央行希望通过加息增加定期存款的吸引力,抑制投机资金流入楼市进行短期热炒,您认为是否有效果?

有,可吸引资金回流 72%  
没有,利率上调但房价涨得更快,效果不大 28%



### 您预测明年还会继续加息吗?

会 68%  
不会 32%

