

## 《报告》定调 四举措剑指房价大涨

◎本报记者 李和裕

“我们要坚定不移地推进住房改革和建设,让人民群众安居乐业。”随着国务院总理温家宝在宣读《政府工作报告》时强调调市民生,并宣布采取加大住房保障力度等四项措施稳定楼市,今年我国房地产市场及行业发展的“风向标”也告明确。

### 【加强】无新调控但不手软

《政府工作报告》提出,一要健全廉租房制度,加快廉租房建设,增加房源供给,同时加强经济适用房的建设和管理,积极解决城市低收入群众住房困难,各级政府还要增加这方面的资金投入;二要增加中低价位、中小套型普通商品住房供应,包括合理调整城市土地供给结构,增加中小套型住房用地,并建立多渠道投融资机制,通过多种途径帮助中等收入家庭解决住房问题;三要综合运用税收、信贷、土地等手段,完善住房公积金制度,增加住房有效供给,抑制不合理需求,防止房价过快上涨;四要加强市场监管,严格房地产企业市场准入和退出条件,依法查处囤积囤积土地、炒地和炒地、炒房行为等。

由此可见,坚持加强对房地产市场的调控和监管,依然是政府今年的一项重要工作。有业内人士把上述四项措施的意义归纳为“双轨制”和“清理门户”两大关键词。

而建设部党组书记、副部长姜伟新在“两会”期间对媒体的讲话,似乎更便于业界对楼市的政策风向有个把握,他坦言,在没有出现必须要出台政策的前提下,“我们近期不会出台新的调控政策”,因为政策的出台需要充分考虑各种因素,保障群众的基本住房需求是政策调整的首要目的。

有市场人士表示,一季度许多开发商选择按兵不动,是想通过“两会”了解一下未来的政策面。“目前看来,今年还是以落实去年的调控政策为主,只是落实的要求更严格、细化了。”

### 【稳定】房价最怕大起大落

除了政策面,市场面自然是业界形成楼市预期的另一大判断要素。一方面,此次的《政府工作报告》已经直指房价(防止房价过快上涨);另一方面,对于岁末年初市场争论的楼市“拐点”问题,姜伟新也已代表建设部表明了“我们不提拐点,也不希望有这样的提法”的态度。

目前,开发商倒是不约而同地就“拐点”问题达成一致——不认同。如复地集团董事长郭广昌表示,房价长期的趋势是稳中有升,大跌的可能性不

大;又如万达集团董事长王健林表示,楼市并未出现全行业大规模的降价,中国房地产市场的刚性需求决定了房价不会大幅下跌。更何况房价下跌,损失最大的并不是开发商,购房者和金融行业等都会遭受沉重打击。

根据国家发改委和国家统计局最新发布的数据,虽然今年1月全国楼市整体房价水平依然延续着去年的同比两位数增长,但从环比来看,70个大中城市房屋销售价格涨幅趋缓,深圳、广州等部分前期涨幅较大的城市房价甚至出现了小幅下降。连对楼市状况一向措辞严厉的国家发改委也认为,这表明去年11月以来国家各项宏观调控措施的效果逐步显现。

对于房价能否维持稳定态势,专家的态度则比较乐观。上海社科院城市与房地产研究中心主任张泓铭表示,不能以短期内的涨跌来判断“拐点”,今年楼市的局面整体应该是稳定的、温和的,肯定不会像去年那么激烈。复旦大学房地产研究中心副主任华伟认为,今年房价整体上涨势不会改变,不过节奏会有所不同,而理性置业不应受到楼市“噪音”影响。“什么观点并不重要,能够助力老百姓圆上住房梦的才是好政策。”

### 【呼应】解困中低收入阶层

此外,基于中央“重点发展面向中低收入家庭的住房,高收入家庭的住房需求则主要通过市场调节解决”的明确表态,住房保障工作的深化势在必行并成为讨论的焦点。在《政府工作报告》中,两个“首次”已经引起业内关注:一是廉租房保障资金首次写入《政府工作报告》;二是首次提到要帮助中等收入家庭解决住房问题。姜伟新解释说,对于廉租房保障资金,大城市和东部地区主要靠地方政府解决,中央的资金则重点投向中西部地区;对于楼市“夹心层”,随着社会主义市场经济的发展,政府的财政能力在不断增强,住房保障从困难群众到中等收入是一个必然的过程。

还有一点需要指出的是,建设部表示,廉租房、经适房、限价房都是要靠开发商建设,国家则是通过政策引导和鼓励开发商建设。与此相呼应的是,开发商已经在积极表态,如世茂集团董事长许荣茂提议,民间资金应该参与到廉租房建设中来,此外,廉租房的建造标准也应该尽早制定。“根据日本、新加坡和中国香港等地的经验,政府公共住房建设逐渐引入民营企业及民间资金参与是一种普遍趋势,这有利于缓解政府的财政压力,而且通过有效的优惠政策吸引民间资金,还可以保障廉租房建设的长效性。”



第一演播室 | 中国证券网

## 调控有的放矢 完善保障体系“一石二鸟”



活动策划:柯鹏 唐文祺  
主持/整理:唐文祺  
嘉宾:丁健  
上海财经大学房地产中心主任

国务院总理温家宝在“两会”上作《政府工作报告》,房地产市场仍然是热点话题。作为今年各地政府调整政策的指引,《政府工作报告》对于房地产市场的关注自然是业界的焦点所在。此次上证第一演播室请来专业人士,就此予以解答。

主持人:今年的《政府工作报告》体现出哪些新意?

丁健:在《政府工作报告》中针对房地产市场的着重点非常明确,即宏观调控目标已有变化。从《政府工作报告》中提及的措施来看,从以往调控房价为目的,转为强调保障体系为重点。

《报告》明确提出抓紧建立住房保障体系,以针对不同的对象进行不同的保障途径。在城市低收入群体方面,成立以廉租房为主的保障体系;在解决中等收入家庭住房困难方面,则增加中低价位、中小套型普通商品住房;而高收入家庭的住房需求则主要通过市场调节解决。这是值得关注的地方。除此之外,《报告》中还对比以往在操作层面、市场现状存在的“空白点”做出了强调,如落实保障体系方面的政府投入等问题。

主持人:《政府工作报告》强调对保障性住房体系的完善,这对于房地产市场来说,有着怎样的意义?

丁健:在保障性住房体系的建立上,以往一直是被各级政府容易“疏忽”的一块。保障制度的落实,一方面可以增加市场供给,一方面可以分离需求,从而同时在供求两方面起到有效作用。由于剥离了一部分无法购买住房人群的需求,不但造成市场需求分离,还使得舆论压力变小。但是,在操作过程中仍然有比较棘手的地方。

究其主要原因,还是由于财政

方面的缺陷所致。这部分保障性住房的建设所需资金如何落实到位首先就是个问题。在《报告》中有一个细节,提到今年中央用于廉租房制度建设的资金68亿元,比去年增加17亿元,且地方各级政府都要增加这方面投入。在这方面的强调,对于解决这个问题会有重要意义。但我们仍然需要注意到,房地产市场是与整体经济体系相联系的,因此,在收入方面如何进行合理评判,如果设定入选范围,在目前收入和税收体系并不完善的情况下,很难做出筛选。此外,进入的群体一旦不符合标准了,如何退出、如何善后,同样是个问题。这些实际操作上的问题无法解决,保障性住房体系就谈不上完善。因此,归根到底,仍然需要各地政府和市场主体坚持正确地发挥作用。

主持人:今年仍然会强调进行宏观调控政策,这方面会有怎样的变化?

丁健:从《政府工作报告》对房地产市场的总体方向来看,由于对于市场不同需求进行不同针对,因此今年宏观调控的着重点也会有变化。提出“综合运用税收、信贷、土地等手段”,从原来的“一刀切”改为运用不同政策来针对不同对象。如信贷方面,第一套自住需求客户信贷要求会下浮,而其他类型的购房者则会收紧。从而达到对不合理需求进行抑制的目的。

### ■楼市评弹



## 倒置

◎柯鹏

“黄夜读书,人生乐事。这几天,匆匆翻完《明史》,感触良多。”

明朝十七位皇帝,各个都很有特点,从英雄到无赖,从天才到蠢人,无一遗漏。但是,谁也比不上明武宗朱厚照,正德皇帝。这个年号更像是讽刺他,因为按传统的观念,他全身上下似乎找不出一点“正”的德行。

遍观中国历史,放着皇帝不做而愿做将军的,恐怕只有正德一人。他还有一个名字叫朱寿,是他自己给自己取的。怎么解释这个朱寿的身份呢?他加封自己是太师、镇国公、总督军务威武大将军总兵官,以大将军朱寿的名义发布命令;他还是大庆法王西天觉悟圆明自在大定慧佛;同时,他还是杂货店老板,是敢和猛虎搏斗的勇士,是到处巡游的纨绔子弟等等等等。我的印象里,似乎只有金庸小说里的韦小宝有这么多的身份。

当然,玩过火的结果就是,这位年仅31岁的风流皇帝不小心坠入了寒潭,很快就毙了。《明史》最后慨叹说,“假使承孝宗之遗泽,节制适度,有中主之操,则国泰而名克,岂至后人誉之哉!”

本来倒置,不务正业,常常就是这样的结果。

最近,也有一些开发商谈到房价上涨的原因时称,“因为部分‘钉子户’延缓了开发进程和推高了成本,伤害了包括开发商在内的其它人的利益。”呜呼,因为“钉子户”要价,所以开发商成本高了,所以转嫁到房价上,房价因此上涨了——这种说法,真是让人不由佩服某些开发商的智力水平之高,逻辑推理之严密。

事实呢?除非真的以为别人都是傻子,在房地产暴利已经是人所共知的公开的秘密的今天,这种舍本逐末、抓小放大的推断,实在是本末倒置;准确地说,房价飞速上涨,动迁户对自身再次置业的能力充满信心,这才是提高要价、产生“钉子户”的根本原因,说“钉子户”抬高房价,更可能是因果倒置;而开发商把自己放在一个受害者的位置,把房价上涨的根源一抹干净,则简直是黑白不分、善恶倒置了。

开发商唯一能做的,是好好和所谓“钉子户”合法博弈,同时尽力去合法经商,这才算是没有和正德皇帝一样,把最后的良知也给“倒置”了。

### ■博客论谈

## 香港楼市: 2008年将一枝独秀



◎文/香港中原集团主席 施永青

去年下半年,我对香港的楼市非常乐观,认为升幅可以超三成。当时,美国的次贷危机虽已出现,但远远未有发展得那么严重。有朋友问我,是否会修正看法?人对事物的看法,当然应该随环境的转变而不断修正,这样才能与时俱进。然而,我依然看好2008年的香港楼市,认为它仍将在投资市场上一枝独秀。

我虽然认为美国的次贷危机会对全球经济有负面影响,但房地产是不动产,受地区性因素的影响会大过受国际性因素的影响。之前,当美国经济兴旺时,香港的楼市也曾大幅下挫;今天,美国经济不景气,香港楼市亦可以一枝独秀。美国楼市已是强弩之末,但香港楼市却方兴未艾,大家的起步点不一样。如果纯以香港本地的因素去看,一切有关楼市的基本因素都是利好的。因此,我认为今年香港楼市上升的源动力将非常强劲,外在的负面因素只会降低它的升幅,但不足以改变它向上的方向。

从供应的角度去看,由于之前“勾地”的成功率不高,未来两三年的楼宇单位落成量大约只有一万五千套左右,属历史性的偏低水平。楼宇的生产周期,即使港府肯增加土地供应,一时间亦无能为力。因此,供应不足已是“死症”。从需求方面看,香港的失业率已跌至不足4%,而工资上升的趋势非常明显,工薪人士对前景比以前更乐观,置换的需要将被全面激发。因此,我估计今年楼市的升势将不会只集中在豪宅,而是会全面启动,连新界的物业也一样会分到一杯羹。

过去一季,楼市虽已积累了不少升幅,但由于美国接连加息,以致港人供楼的负担能力不减反增。对很多用家来说,今天的楼价仍在他们的负担能力范围之内。另一方面,对投资者来说,通胀和加息令他们不想把钱留在银行,投资股市又风高浪急,而投资楼市,则不但有机会赚价,而且租金回报已足以抵销大部分利息成本。

近期,股市里处处可见亏损案例,反而地产业上的赚钱案例有愈来愈多的趋势。投资者的行为非常简单,就是看到别人在哪里赚到钱,就跟着把自己的钱也往那里投。楼市的升跌取决于有资金积累的人如何投放他们的资金。我估计,他们会增持资金到楼市。(整理 柯鹏)

### ■投资宝书·聚焦 315

## 开发商设“霸王”条款 购房者应据理力争

◎上海联业律师事务所律师 王展

一年一度的“3·15”消费者权益日又将来临,也再度让购房者的目光集中在房产交易的各个环节。为此,我们编写了最新的《房产案例选》,并将在3月15日举办的房产法律咨询会上向消费者免费赠送。在当前的商品房预售过程中,我们发现,开发商利用自己的优势地位事先拟定好格式条款的“霸王”做法相当普遍。

近期我们处理的一个案例就比较有代表性。几年前,李先生的房屋被某开发商拆迁,采取的安置方式是回搬。在拆迁安置补偿协议签署后不久,李先生与该开发商签了份《房屋订购协议》,除了安置款充作房款外,又贴了部分钱。前两天,开发商通知李先生前去签署正式的《商品房预售合同》,但在签字之前,李先生注意到开发商提供的事先草拟的合同文本中很多条款不公平,如逾期付款的违约赔偿金额为总房价的10%,但逾期交房的赔偿金额只有总房价的3%;开发商办理大产权证没有期限规定,只是笼统地规定为整个小区竣工验收合格后6个月。对于这些规定,李先生向开发商提出异议,开发商却表示“签就签,不签就卖给别人”。

其实,本案的争议焦点是:拆迁安置房屋总价已确定,开发商能

否以其他条款达成一致而拒绝安置?开发商责任的无非在于免除或减少自己的责任,加重购房者的责任。对于任何一个普通购房者而言,谁都不愿意签署这样的合同条款,但恐怕会面临“如果不签‘开发商就另行出售房屋’的窘境。不过,对于李先生来说,我们觉得大可不必担心开发商另行出售。因为李先生和开发商之间首先是房屋拆迁安置的补偿关系,在双方已约定以某套房屋进行安置的情况下,不能因为开发商和李先生之间就拆迁补偿安置价格以外的其他条款不能达成一致,而否认双方之间已经存在的拆迁房屋安置关系。所以,在我们的建议下,李先生与开发商进一步协商了原先《房屋订购协议》中未涉及到的条款,并删除了部分不公平的格式条款。

【律师提醒】对于购房者而言,最主要的风险是开发商因种种原因逾期交房及过户,或者交付的房屋存在严重质量问题。而当购房者追究开发商的违约责任时,却又发现约定的违约金过低,或者开发商破产失踪,即便退了房却不能拿回购房款。因此,购房者在签署任何合同之前应仔细查看合同条款,对其中的风险做好事先预防。如果其中有些风险自己不能接受,则应拒绝签署这样的合同。

### ■联合调查

## 逾半数受访者预期“两会”后楼市调控加力 1年内有购房需求的仍占73%

◎调查策划:柯鹏 李和裕  
统计整理:李和裕

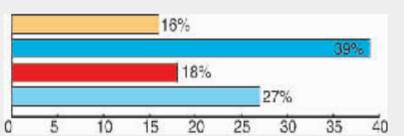
在加强房地产调控的“两会”声调中,在成交活跃度持续下降的局面下,房地产市场又出现了一些细微变化,如团购房再现。近日,搜房网在上海启动了今年的看房团活动,万

科、中海、金地等约20家开发商开发商加入,报名参加第一批集体看房的超过400人。有关人士坦言,与以往在楼市坚挺时参加团购以争取些许优惠有所不同,开发商选在这个时候接受这样的活动,更有为楼市破水的意图;而有意购房者也多是有多能力买房却不断观望的人群,表明楼市潜在需

求依然不少。针对日益增加的持币待购者,《上海证券报·地产投资》联合知名房地产门户网站“搜房网”进行了调查,结果显示,57%的受访者判断“两会”后调控政策会加力,房价可能下调;与此同时,73%的受访者还是计划在1年内出手买房。

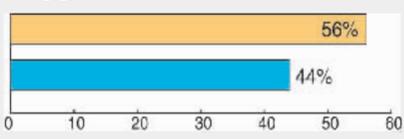
### 1、在目前的楼市局面下,您对购房有何考虑?

- A.3个月内买房。16%
- B.半年内买房。39%
- C.1年内买房。18%
- D.1年以后再说。27%



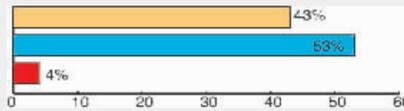
### 2、您愿意参与团购买房吗?

- A.愿意,大家一起去可以议价。56%
- B.不愿意,房价还没有跌。44%



### 3、您是如何理解目前热议的楼市“拐点”的?

- A.“拐点”是指楼市将出现“降价潮”。43%
- B.“拐点”是指房价的涨幅出现一定的下调,但上涨趋势不变。53%
- C.楼市无“拐点”,房价依旧疯涨。4%



### 4、您认为限价房和经济适用房的发展会影响纯商品房市场吗?

- A.调控政策加力,房价可能下调。57%
- B.关注中低收入,整体房价稳定。27%
- C.仍以市场主导,房价继续上涨。16%

