

Focus

# 楼市交易量或倒退10年 深圳官方研究机构呼吁救市

楼市一落千丈的深圳率先开始呼吁“救市”！昨天，深圳国土资源和房屋管理局发布了由深圳市房地产研究中心撰写的《2008年上半年深圳房地产市场发展形势分析报告》，显示深圳房价已跌回一年前，而楼市的交易量今年很有可能退回十年前。面对今年以来的楼市衰退，深圳市房地产研究中心提出了减免交易环节税收、适度放松货币政策的“救市”建议。

◎本报记者 李和裕

## 销量缩水一半

从统计数据上来看，深圳今年的楼市滑坡的确让人感觉“触目惊心”。

今年深圳楼市在经历了年初的淡季后，3月后销售量有所回升，5月的销售量达到上半年高点，但6月又出现回落，各月销售量保持低位水平，市场交易持续低迷。最新的统计则显示：上半年深圳新建商品房销售面积170.41万平方米，同比减少54.38%。其中，住宅销售面积154.25万平方米，同比减少50.02%；办公楼销售面积1.78万平方米，同比减少89.23%；商业用房销售面积11.94万平方米，同比减少34.65%。

另外，空置量也从侧面反映出楼市销售不畅的问题。上半年深圳

商品房空置面积164.73万平方米，同比增加26.72%；其中住宅空置面积65.37万平方米，同比增加高达84.5%。

按目前的销售规模统计，深圳今年全年的住宅销售面积可能在350万平方米左右，仅相当于1997-1998年间的水平。”深圳市房地产研究中心分析师王锋指出，主要是新建商品住宅销售规模下降幅度较大。”

除了新房市场，二手房市场也不景气。上半年深圳二手住宅交易面积161.89万平方米，同比减少68.48%，降幅比新建商品住宅还大。二手住宅与新建商品住宅的交易面积比例较去年由1.86:1降至目前的1.05:1。

## 房价仍处于调整中

在最受关注的房价方面，深圳的新建商品住宅销售均价早在今年4月便跌回一年前的水平，并且在3-5月连续出现环比下降。虽然有市场研究机构的统计称6月深圳房价环比上涨了八成，回到近14000元/平方米的高位，但深圳市房地产研究中心的分析却指出，6月房价的回升主要是受低密度住宅入市拉动的影响，除去这部分的拉动作用，6月房价仅为11159元/平方米，基本与5月持平。

王锋还介绍，按深圳房地产信息系统的统计口径，上半年深圳全

市商品住宅销售均价为12789.26元/平方米，同比涨幅0.04%，从上半年各月价格变动情况来看，房价仍处于调整中。”

基于观望气氛浓厚、房价持续下降，深圳的房地产投资局面也有所调整。上半年深圳完成房地产开发投资194.68亿元，同比减少0.83%；其中，完成商品住宅投资142.84亿元，同比增加4.34%。商品房新开工面积462.91万平方米，同比增加7.01%；其中，住宅新开工面积303.89万平方米，同比减少7.76%。

## 报告提出“救市”建议

保持房地产市场长期健康、持续、稳定发展，不断提高和改善人民群众的居住水平和居住条件，是一件利国利民、功在千秋的大事。而促进房地产市场稳定发展、避免房价大起大落……应对房地产市场调控政策做适当的调整。”报告认为，去年以来的房价调整是对前两年市场过热发展的修正，其目的是使市场向理性轨道回归，但基于眼下深圳楼市的持续衰退，报告开始建议“救市”。

其中最引人注意的是，报告中建议“减免房地产交易环节的营业税、契税、增值税等流转环节税收”，以降低交易门槛，鼓励和促进房地产交易，促进市场活跃。

此外，报告也建议国家有关部门对现行相关金融政策做一些调整，特别是结合近期国内经济形势的变化，适度放松从紧的货币政策，

鼓励生产、投资及消费；针对房地产方面主要是对首次购房者和90平方米以下购房者予以扶持，应给予进一步优惠的贷款政策”以激发潜在市场需求，以及“给予各地、各商业银行一定自主权，因地制宜控制贷款规模”。

报告还建议地方政府重视土地供应效率以扩大供应。深圳土地资源相当紧缺，新增建设用地较少，但是未来住房需求还在增长，因此要因地制宜地采取一些办法：一是在有限的土地上，尽量多提供住房单元，具体可采取提高住房容积率、减小户型等措施；二是对存量土地的挖掘应进一步加强，尤其是要结合城市的更新改造和规划调整，通过旧工业区改住宅区、老住宅区改造等方式增加市场供应；三是加快城市新区建设，鼓励需求转移，解决老城区市场供应潜力不足的问题。”

## 350 万平方米

深圳市房地产研究中心分析师王锋指出，按目前的销售规模统计，深圳今年全年的住宅销售面积可能在350万平方米左右，仅相当于1997-1998年间的水平。

## 部委动向

### 建设部开会研究房企资金状况

◎本报记者 唐文祺

在市场观望气氛浓厚与从紧货币政策的影响下，房地产行业对于资金的“渴求”已近极限。有消息称，住房与城乡建设部日前召集了主要房地产开发企业，就目前房地产行业状况及开发商资金状况等问题举行了相关会议。“下半年是否有进一步政策出台——无论是放松还是继续紧缩，可能都会和这个会议有关。”业内人士称。

结论是目前的确出现了行业性的资金紧张，但尚未达到发生危机的程度。该消息人士称，从紧货币政策今年可能仍会持续下去，专门出台行业扶持政策的可能性并不大。但也有开发商向记者表示，应该会有“适度放松”的情况出现。

不过，也有接近建设部的相关负责人表示，此次会议不过只是普通的“调研”而已。这种调研经常会发生。”该人士称。他认为，以此来衡量下半年会继续收紧或放松，并无太大意义。



有关统计数据表明，深圳等地楼市今年已出现明显滑坡 资料图

## 土地市场频吹“冷风”

### 资金吃紧 开发商拿地热情降温

◎本报记者 唐文祺

兴业证券日前发布报告称，虽然预计万科A在2008年、2009年期间的毛利率呈现下降趋势，但在2010年却有望回升。

兴业证券对其评级为“强烈推荐”，而原因之一，便是该企业的发展策略趋向注重稳定性和安全性，相应收缩开发规模和调整结构，降低拿地规模，这已成为市场衡量房地产企业发展前景的重要因素之一。

无独有偶，全球评级机构标准普尔日前发布报告，将雅居乐地产控股有限公司的长期企业信用评级确认为“BB”，同时还确认了雅居乐所发行债券的“BB”债务评

级。标准普尔信用分析师符蓓表示，确认评级是由于该企业近期不断缩小的土地扩张计划规模，使得雅居乐主要的财务指标处于可管理水平。

如今房地产企业的资金安排和经营安排更为重要。”第一上海证券有限公司市场策略员叶尚志表示，如果拿的土地成本低、地段好，这对于企业是利好，如果正好相反，对于企业资金问题便会有影响”。

今年以来，土地市场频吹“冷风”，多幅土地流拍或底价出让。6月下旬，有“绝版地块”之称的江苏省南京市河西中部一梦都大街188号G16地块，虽然属于奥体板块最后一幅住宅用地，但仍然未能

逃脱被底价出让的结果。而7月份的广东省东莞市土地交易中心，流拍事件又再度上演，在此之前的5月份，福建省福州市已经经历了今年以来的第五次流拍。土地流拍已从一线城市开始蔓延至二、三线城市。

业内人士认为，信贷紧缩导致开发商资金短缺，加上市场观望情绪浓厚，构成了土地流拍的主要原因。中国指数研究院发布的报告指出，在从紧的货币政策下，房地产开发商如果无法从银行顺利获取资金，不但会影响其拿地能力，甚至还会影响到房地产开发项目的后期资金链。在这种氛围之下，开发商“转攻为守”，其发展策略以资金为重。

## 北京楼面地价2005年以来首次下跌

2008年上半年的北京楼市在多空双方的角力中，一度量缩价升，迟疑徘徊。而当房地产开发商寄予厚望的“红五月”化为泡影后，曾被认为是中国最坚挺的北京楼市开始显现出降价的端倪。

7月初，北京土地整理储备中心网站的数据显示，今年上半年北京市成交楼面地价均价比去年同期下降7%。

今年上半年北京市共交易土地58宗，土地成交面积为676.5万平方米，比去年同期土地成交宗数增加了75.8%，成交面积增加了107.5%。其中，住宅及含住宅项目用地为34宗，成交面积为552万平方米，同比分别增长88.9%和91.7%。今年上半年，北京市土地成交总金额为324.2亿元。折算后，

上半年楼面地价均价为每平方米3541元，比去年的每平方米3799元下跌7%。

面对2005年以来楼面地价的首次下跌，分析人士认为，“面粉”降价，“面包”售价也会跟着下调。楼面地价的回落必然带动商品房价格下挫。

大量楼盘大范围打折降价也不可避免地引发了退房潮。

据有关媒体统计，今年1至4月，北京房地产市场新房销售月平均撤消次数在1000次左右。而这一阶段，北京市商品住宅销售量为15217套，月均销售3800套。照此计算，退房率高达20%左右。

一位签约后没几天又把房子退了的购房者告诉记者：明显感觉到，市场的不确定性大大增加。

与其手中握着房子看它贬值，还不如退房求一个心安。”

对于北京楼市下半年的表现，大多数业内人士并不看好。

全国工商联房地产商会会长聂梅生认为，目前的局面正处于楼市有价无市的房地产滞涨初期。交易量萎缩，随之带来的就是购房者持币观望与开发商融资困难，部分开发商将会因资金链断裂而面临困境。

也有专业人士认为，虽然三季度北京楼市肯定还是不乐观的，但四季度，也许楼市会转暖。因为经过大半年的调整，四季度房价可能会降到谷底，而北京的需求刚性较大，房价降到购买力能够承受的水平时，购买力会被激发出来。

(据新华社电)

## 专家观点

### 应更关注楼市调整释放出的积极信号

◎本报记者 李和裕

“深圳市房地产研究中心的报告首先反映出深圳业内对于楼市现状的担忧，这是很正常的。”几位业内人士对记者表示。

的确，深圳楼市今年日子难过。深圳市房地产研究中心每月发布的报告已反映出深圳房价回落、成交低迷、一蹶不振的情况，除此之外，新开工楼盘价格与周边二手房价格“倒挂”，不少项目出现退房现象、一些银行存在房贷“断供”问题，也都是上海证券报记者了解到的深圳楼市内的真实情况。深圳楼市的参与方如何能不着急？”

然而，对于楼市的“治疗”，也是要慎之又慎的。

一些专家就指出，一味夸大调整的力度，鼓吹房地产“救市”存在危险性，应该多看到楼市调

整释放出的积极信号。

“呼吁‘救市’的心情我很理解，不过报告中提出的一些重点建议都是针对有关部门之前提出的调控政策，而调控楼市的目标正是为楼市降温，今年深圳楼市的变化也许正是有关部门希望看到的。”易居地产研究院发展研究所副所长杨红旭坦言。而且深圳房价连月下跌，但从上半年的成交均价来看还是同比微涨的。在许多人看来，深圳楼市还未调整到位，易居地产研究院的一份二季度楼市走势调研也显示，深圳住宅市场可能要等到今年四季度甚至明年才能走出低迷。

“据我所知，有关方面现在也在观察，有关部门不希望房价大起大落，但从整个中国楼市来看，眼下说要‘救市’是不合时宜的。”杨红旭认为，“当然，报告只是针对深圳区域楼市而言，不排除

除当地有关部门会采取一些行动，特别是在刺激需求方面。”

佑威房地产研究中心主任薛建雄则分析，“救市”建议不仅是基于深圳楼市衰退，也是基于珠三角区域的经济衰退，“深圳楼市是此轮调整最严重的，而且其所在经济区域遇到发展问题，如制造业危机、企业倒闭潮的出现等，所以地方政府更为忧虑。”

不过薛建雄并不支持刺激需求：“从建议内容来看，特别是对于税收，是要谨慎的。中国市场上资金量依然充足，一旦税收放宽，恐怕大批热钱再次涌入，这样就危险了。而且从城市化进程来看，楼市需求仍会很大，目前对于楼市的发展是要着眼于长远需要，突然的刺激对于未来房价也会产生影响。倒是房地产投资增长乏力值得关注，这对今后区域整体经济发展会产生影响。”

## 相关新闻

### 北京上半年保障房占住宅用地四成

◎本报记者 于祥明

今年上半年，北京保障性住房用地供应占比明显多于普通商品房，这将使一直以来没有明显下调的北京楼市强化调整预期。

昨天，北京市国土资源局召开新闻发布会透露，上半年北京市住宅用地供应中，保障性住房和限价商品房用地供应占40%，且已实现供应和正在供应的住宅用地中规划限价房约275万平方米，完成年度建设目标450万平方米的60%，超额完成上半年任务。与此同时，其他商品房用地248公顷，只完成计划的25%。

### 保障类用地供应占优

昨天，北京市国土资源局披露的最新统计数据显示，今年上半年全市供应土地1623公顷，完成计划的27%。其中，基础设施用地供应944公顷，完成计划的38%；工业仓储及其他产业用地供应113公顷，完成计划的10%；科教文卫及行政办公用地供应74公顷，完成计划的17%；住宅用地供应413公顷，完成计划的24%；商服用地供应79公顷，完成计划的30%。

在住宅用地供应中，保障性住房和限价商品房用地供应占40%，远高于有关政策中30%的要求。其中，经济适用房及廉租住房用地83公顷，完成计划的21%；限价商品房用地82公顷，完成计划的27%。并且，值得注意的是，上半年已实现供应和正在供应的住宅用地中规划限价房约275万平方米，完成年度建设目标450万平方米的60%，超额完成上半年任务。与此同时，其他商品房用地248公顷，完成计划的25%。

“今年加大住宅和保障性住房的土地供应的方针不变，2008年度住宅用地供应总量比2007年增加了100公顷，并进一步优化了住宅用地供应结构。”北京市国土资源局表示。

据透露，今年北京市廉租住房、经济适用房和限价商品住房的土地供应量在2007年基础上增加了300公顷，达到700公顷，占年度住宅用地供应的40%，确保实现有关部门对社会作出的800万平方米保障性住房和限价房的承诺。相关负责人还表示，2008年下半年北京市可能会再推出两地块“政策租赁房”用地，用地指标占商品房住宅用地指标。

### 强化未来楼市调整预期

值得注意的是，北京市保障性住房用地供应明显增加，将进一步强化一直以来没有明显下调的北京房价的下调预期。

据我们的统计，今年上半年北京住宅及含住宅项目用地为34宗，成交面积为552万平方米，同比分别增长了88.9%和91.7%。”房产咨询业机构负责人分析指出，今年土地供应节奏明显加快，预计下半年土地供应依然充足，资金因素决定房企未来命运。

然而，低迷的楼市使开发商资金链一天紧过一天，楼市调整预期越趋强化。实际上，今年以来，北京楼市成交量一直低迷，特别是北京六环以外商品房成交量的下滑程度甚至达80%左右。而观望低迷持续的时间越长，下调的可能性越大。”中国指数研究院副院长陈晟分析说。

记者注意到，根据北京房地产交易管理网公布数据计算，6月份北京期房网签量为7870套，同比下降33.5%。

考虑到去年北京7、8、9三个月的成交量出现过大涨，如果近期北京楼市仍无起色，成交量同比反差将会触目惊心。”陈晟说。

他分析指出，保障住房用地供应无疑会增加保障性住房未来的供应量，这将对今后的楼市产生潜在影响，而目前则会强化北京楼市的下调预期。

对此，另一位业内人士指出，虽然上半年北京市保障性住房用地供应明显增加，但是从全市供应土地情况来看，只完成全年计划的27%，反映出整个土地市场（包括住房开发）的疲软。事实上，这显示出开发商对市场的预期，也可以看出开发商的资金链非常紧张，以及楼市下调可能性加大的迹象。”该业内人士说。