

长三角楼市：“俯卧撑”能否撑下去？

上海楼市“乱花渐欲迷人眼”，6月第三周成交均价环比刚创历史新高，7月的第二周数据便环比狂跌10%。

与此同时，全国二季度新建住房销售价格、土地交易价格同比上涨10.1%、10.8%，涨幅比上季度分别低1.7个百分点、5.7个百分点。

在这眼花缭乱的数字背后，房价是否像某些地产商所言在做“俯卧撑”？对于长三角房地产市场而言，上海楼市一直是“风向标”。那么，现阶段这个“风向标”正预示着什么风向呢？

◎本报记者 蔡国兆 俞林凤
新华社记者 徐寿松



专家表示，庞大的中等、中低收入人群的刚性住房消费需求正是中国房地产市场逐步实现“软着陆”的坚实基础 资料图

难寻求支撑点的“俯卧撑”

7月上旬，位于江苏省南京市中心区域的中央路出现了一个巨幅房产海报——房价不会跳水，只是在做俯卧撑。房价真的只是在做“俯卧撑”么？上海楼市六、七月间的表现提供了一个意味深长的隐喻。

上海一家房地产研究机构提供的数据显示，7月7日至13日，上海商品住宅（剔除动迁、配套房）平均成交价格在前周大幅下跌17%之后，再度下跌10%，仅为12482元每平方米。而就在不久前的6月第三周，该市商品住宅成交均价达到创历史新高的17393元每平方米。两者相比，下挫4911元每平方米。

从这组数据看，上海房价“俯卧撑”意味非常明显。然而，在这组数据背后，却是成交的极度低迷。搜房网统计数据显示，2008年上半年，上海一手房成交（含动迁、配套）11.08万套，共计成交面积1108.65万平方米，其中商品房成交8.4万套，成交面积达800.88万平方米，较去年同期的10.17万套，萎缩近2万余套，商品房成交面积更是缩减至2006年的8成。

8月间成交均价的攀升与几大高档楼盘的推盘热销期有关，7月远郊低价房成为楼市成交主力，大幅拉低了均价。尽管周均价不能成为判断楼市趋势的依据，但这种价格的跳跃恰恰说明了成交量的极度低迷。楼市的上涨动能应该说已经接近衰竭。”上海房地产研究人士顾海波说。

在上海，尽管一些楼盘已经出现了打折降价，但依旧难以拉动成交的攀升。6月中旬以后，上海新房市场日成交一直难以超越900套大关，最低曾经出现200多套的“低记录”。“一些专家称购房者已经逐步接受这一轮的房价上涨，并且能够承受这样的房价水平。成交量的低迷并没有支撑这一说法。”华东师范大学经济学教授沈玉芳说。

与此同时，上半年上海、南京等长三角中心城市出现了高价地块的

“抢地”、“竞拍”现象，地方也加大了解决中低收入人群住房问题的力度，廉租房扩面，中小户型推盘提速。上海的情况其实是国内大中城市的代表。从成交、到政策环境、地价未来走势，再到普通群众的收入水准，房价“俯卧撑”都缺乏支撑点。”顾海波说。

成交低迷不仅是调控结果

前一阶段，沪深楼市大幅调整，长三角部分城市房价略有松动。一时之间，放松调控“呼声”起，救市之举频现。但有专家指出，房地产目前局势并非完全是宏观调控的结果。房地产市场和其他市场一样，在走到一个高点后，必然会有下挫。这是一个自然的市场过程。宏观调控引发的预期变化只是一个诱因。”顾海波说。

一个已经得到广泛认同的事实表明，中国房地产市场的高烧与高收入人群的购房冲动以及住房的投资性需求紧密相关。但同样显而易见的事实是，中国不可能长期依靠小比例的高收入群体来支撑整个房地产市场，受国内、国际环境环境的影响，当市场预期发生变化，投资性需求“退烧”，房地产市场必然面临着调整。

“一是前几年房价的直线拉升，二是房价上涨幅度与居民增收不成比例。这些都决定了中国楼市的高位运行没有坚实的支撑。楼市成交低迷不仅是宏观调控的结果，也是这种上涨根基脆弱的必然结果。”沈玉芳说。在日前举行的2008长三角区域房地产高峰论坛上，绝大多数的专家和学者都预测下半年长三角区域楼市成交量较上半年还将下降10%左右，而对于下半年房价走势的预测，专家间出现了较大分歧——复旦大学房地产研究中心主任华伟预测房价涨幅将超过5%；搜房控股有限公司董事长莫天全预测下跌5%左右，建设银行上海分行副行长张忠德预测降幅接近10%。

无论短时间内房价向上或者向

下，中国楼市阶段性见顶的迹象已经相当明显。这是由中国宏观经济形势以及房地产市场的基本面决定的。”复旦大学房地产专家尹伯成说。

发改委最新数据显示，相较房价涨幅，土地价格涨幅回落速度更快。

“救市”与“软着陆”

中国房地产业协会一位专家日前列举了一组数字：1至5月，全国商品房销售面积同比下降7.2%，增幅同比减少23.8%，其中全国40个重点城市新建商品房和二手房累计成交面积同比下降明显。他认为目前房地产市场的基本情况是：供求关系缓和、房价趋缓、供求结构改善。

从目前国内房地产市场看，房价上涨幅度趋缓、供求结构改善确实有所体现。但“供求关系缓和”并没有很多的证据。庞大的中低收入人群的住房问题还远未得到妥善解决。面对眼下房市，改善性购房者推迟买房达50%，对投资者影响更达80%。”易居中国首席执行官周忻这样说。

中国房地产出现“雪崩式”暴跌可能性不大。”尹伯成认为，尽管成交低迷，但包括上海在内的大部分国内大中城市上半年房价依然继续走高，我国城镇房价整体从未出现过明显回落。在这种情况下，一些地方政府贸然出手的“救市”之举并不明智。

尹伯成说，尽管我国近10年来房地产信贷业务发展迅速，房贷增长很快，但由于时间还不算长，全国房地产经营性贷款余额至今只有5.1万亿元，仅占整个银行体系贷款总额的17%，即使房贷发生坏账风险，影响也有限，还不至于出现危及整个金融体系安全的地步。

据推测，市场假如真的能够下跌，可能出现的情况也只能是：由于不同收入群体的支撑，楼市出现长期的波浪形缓跌。庞大的中等、中低收入人群的刚性住房消费需求正是中国房地产市场逐步实现“软着陆”的坚实基础。

■后续报道

试行20天 上海叫停“二手房带抵押交易”

虽然叫停原因说法不一，但有业内人士认为，主要是政策出台之后，市场将其解读成“救市”行为，并认为与央行之前叫停的“房贷转按揭”相抵触。

◎本报记者 唐文祺

试运行尚不满一个月，上海“二手房带抵押交易”便被叫停。本报记者获悉，虽然叫停原因说法不一，但有业内人士认为，主要是政策出台之后，市场将其解读成“救市”行为，并认为与央行之前叫停的“房贷转按揭”相抵触。受到压力，该项交易只能暂时终止。

记者获悉，一则关于暂停带抵押交易业务的通知，已在日前下发到相关银行。在这则通知中，明确指出自即日起停止新增监管业务，而其中的“新增监管业务”，其实即是指原定于6月29日正式上线的“二手房带抵押交易”。

早在几天前便已收到暂停的相关通知了。”一家试点银行相关负责人表示。但因何停止、何时恢复等情况，却并未予以说明。该负责人向记者解释说：在上海推出的“二手房交易资金监管”系统中，银行主要参与监管的部分是指“带抵押交易”这一块，现在新增监管业务暂停，其实就是指“带抵押交易”停止了。”

据了解，在上海新推出的“二手房交易资金监管”系统中，分别包括有中国银行、工商银行、建设银行等9家银行，此外还有9家中外金融机构参与其间。一家试点中介负

责人向记者承认，二手房“带抵押交易”已经暂停，但是没有贷款问题的资金监管业务还能够操作。而关于暂时被叫停的原因，有知情人士认为，主要是相关政策出台之后，媒体及市场将其解读成“救市”行为，舆论同时还认为“带抵押交易”与央行相关政策相抵触。

知情人士向记者表示：实际上，央行明确针对的是非交易类同名按揭贷款业务。”然而记者了解到，受到压力影响，相关部门还是主动停止了该项业务。记者随即向上海市房地局求证该则消息，房地局相关人士表示，关于二手房交易全资金监管新系统的信息，会在必要时予以披露”。据了解，上海“二手房交易资金监管系统”原定于6月29日正式上线，新交易系统将二手房交易中“贷款环节的监管”，扩展至“全资金监管”。

有业内人士指出，由于过户不需要注销抵押，银行便一直拥有该物业的抵押权，该系统的确降低了银行贷款的资金风险。根据新系统的操作模式，上海房地交易中心负责二手房过户，上海市房地交易中心资金管理有限公司负责协调各方关系，银行负责资金安全及款项划拨，中介负责撮合成交、办理手续等业务。

国家粮食局：少数粮库账实不符问题突出

◎本报记者 刘文元

国家粮食局昨天发布《关于进一步加强粮食库存监督检查工作的通知》，要求各地粮食部门进一步加强对粮食库存的监督检查工作。

通知说，近年来检查中发现，少数地区和部分企业粮食库存账实不符的问题比较突出。主要表现在：一是企业粮食销售出库后，因货款未回笼或坐支销货款，不按照粮食统计制度的规定及时核减库存；二是历史原因积累的粮食损失、损耗及因灾借粮未核销；三是为体现政策性贷款规模与粮食库存一致，在未实质发生购销活动或贷款未全额用于收购的情况下，在粮食库存统计账上虚列库存；四是执行粮食库存统计制度不规范，储备粮轮换架空、最低收购价粮食拍卖出库未及时调整实物库存；五是少数企业违规销售或利用政策性粮食进行市场投机发生亏空；六是少数中央储备粮未按规定存放在中央储备粮代储资格企业和仓房内。

国家粮食局严肃重申，粮食企业要严格执行粮食库存统计制度，粮食销售出库后必须当月核减统计账面库存，对粮食损失、损耗要按照有关规定及时核销，严禁在统计账上出现虚数，确保做到账实相符、账账相符。

财政部、国家发改委：政府公开信息收费不得盈利

◎本报记者 李雁争

财政部、国家发改委22日公布了《关于行政机关申请提供政府信息公开收费标准及有关问题的通知》。国家发改委价格司副司长许昆林同日在接受中国政府网采访时表示，信息公开收费标准按补偿成本原则制定，政府收费不得盈利。

《通知》指出，政府信息公开收费应按相关规定到指定的价格主管部门办理收费许可证，按财务隶属关系分别使用财政部和省、自治区、直辖市财政部门统一印制的财政票据。行政机关通过政府公报、政府网站、新闻发布会以及报刊、广播、电视等形式提供政府信息公开信息，一律不得收取任何费用。

《通知》要求，行政机关依公民、法人或者其他组织的书面申请提供本机关主动公开信息范围以外的政府信息公开信息，可以向申请人收取检索费、复制费、邮寄费，具体收费标准由所在地省、自治区、直辖市价格主管部门会同财政部门按照补偿成本原则制定并向社会公示。国务院各部委、各直属机构依申请提供政府信息公开信息的收费，执行所在地省、自治区、直辖市价格主管部门会同财政部门制定的收费标准。

上海：企业来沪设总部可获资助

◎本报记者 俞林凤

为加大总部经济集聚效应，上海市政府近日出台《上海市鼓励跨国公司设立地区总部的规定》，给予来沪设立地区总部的企业享受一系列优惠政策。预计5年后，上海各种总部企业汇集将超过3000家。

按照新规，新注册的投资性公司和管理性公司经认定为地区总部的，按照有关规定可以获得开办和租房的资助；地区总部具有经营管理、资金管理、研发、销售、物流及支持服务等综合性的营运职能，且对经济发展有突出贡献，取得良好效益的，按照有关规定可以获得奖励。

此外，新规还简化了驻沪地区总部工作人员的出入境手续，其高级管理人员可以按照《外国人在中国永久居留审批管理办法》，被优先推荐申办《外国人永久居留证》；简化了就业许可手续，地区总部需要在本市就业的外籍人员，可以向市劳动保障部门申请一并办理外国人《就业许可证》和《就业证》。地区总部及其设立的研发中心引进国内优秀人才的，可以优先办理本市户籍。

上海證券報·中國證券網
隆重打造
大型財經電視節目

凝煉報章精粹
領悟股市証道

权威的财经资讯，深刻的专家解读，豪华的财经阵容，朴实的股市论道。上海證券報·中國證券網邀請中國財經界著名主持人左安龍隆重推出的大型財經類電視節目《讀報論股》，將於近期在全國電視台重磅播出，敬請期待！