

Real Estate

《纲要》未随新政“松绑” 土地政策依然从严

◎本报记者 唐文祺

《全国土地利用总体规划纲要(2006-2020年)》在23日正式公布,而在此之前,财政部和央行双双发布了楼市新政利好。救市“松绑”在前,土地严控却紧随其后。业内专家认为,再次重申调节集约用地,意味着土地政策依然从严,即使地方政府灵活出台政策救市,但土地市场的“安全线”仍然是不能逾越的。

土地集约化使用

早在2006年我们曾经做过相关的土地规划报告,但那时由于未能达到国务院的耕地保护指标,因此未能通过。”一位曾经参与过土地上报工作的专家告诉记者。

正因为此,今年公布的《纲要》实施的时间段却是由2006年开始直至2020年。该专家表示,在早先上报的那份《纲要》中提出,到2010年,全国耕地总量保持在18亿亩的规模;而按照国务院的指示,18亿亩的“红线”至少要保持到2020年。

从最新公布的《纲要》可以看出,规划期内全国耕地保有量在2010年和2020年间,分别保持在18.18亿亩和18.05亿亩。也就是说,10年期间耕地可减少面积仅为0.13亿亩,每年耕地可减少130万亩。然而,在“十一五”规划中,按照计划,2005年-2010年间,每年耕地可减少600万亩。从这一数据来看,土地集约化发展面临的问题非常严峻。

新政仅是应时之举

10月22日晚,央行与财政部双双出手,分别从信贷金融和财税方面给房地产市场“松绑”。中

原证券在相关报告中指出,央行政策与前几年的银根逐渐收紧的趋势相比,可谓进行了幅度较大的调整。包括了将商业性个人住房贷款利率的优惠幅度扩大至0.7倍,首次购房首付比例的放松,以及二套房需求从打压变成了支持等措施。而针对交易环节的税费,在这次财政部出台的减免政策中,大约可减少1.1%至1.6%的税费成本。此外,在保障住房体系方面,着重提出加快廉租住房建设,扩大廉租住房租赁补贴范围等举措。中央政策的出台,为地方政府的救市措施进一步拟定了框架。

房地产业资深人士陈真诚在其博客中提到,中央新政策引发业内高度关注与争论,但细细解读下来,可以发现,政策依然立足于民生根本,是以做好住房保障为前提的政策。对此,多位学者及业内人士均表示,新政旨在启动楼市以促进经济,实质意义在于“保投资”,而非“托市”,维持高房价。陈真诚表示,新政策中特别在开发贷款等金融政策、土地政策方面均没有发生改变,这说明房地产业的基本市场环境和调控房地产的相关基本政策没有改变。

上海北孚地产研究所副所长刘光东持有相同意见。他认为,新政是扩大内需的应时之举,而保有维持土地“安全线”是不能逾越的。

未来土地政策仍然从严

《纲要》中指出,建设用地粗放浪费较为突出。据调查,全国城镇规划范围内共有闲置、空闲和批而未供的土地近26.67万公顷(400万亩)。全国工业项目用地容积率0.3-0.6,工业用地平均产出率远低于发达国家水平。

刘光东表示,对于能够带动当地GDP发展的土地招拍挂,各地政府尤其青睐。在目前救市“松



绑”趋势日益明显的情况下,加强土地控制更是必要。控制增量、逼出存量,是土地闲置利用的关键。”

在上海“十四条”救市措施中,与众不同是提出了通过减少土地供给来减少供应量,达到对经营性商品住房项目土地供应从紧的目的。中投证券分析师李少明认为,上海市的政策显得更加高明和行之有效,不仅从降低购房成本入手,还从扩大需求减少住房供应入手。”

陈真诚指出,《纲要》的出台,意味着中央政府土地和开发贷款政策从紧的基调并没有改变,并不会因为救市而有所松动。而早先《关于金融促进节约集约用地的通知》这一限贷令仍将在未来发挥重要作用,开发商缺钱的现状并不会有多大改善。”

联合调查

政府出台一系列刺激房地产市场政策

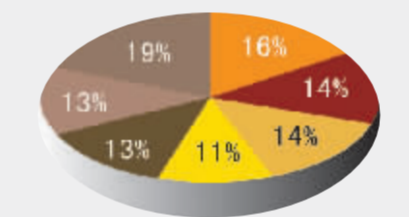
六成受访者:开发商成最大受益者

◎调查策划:本报记者 李和裕

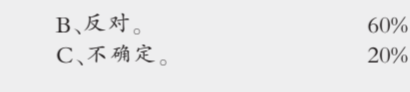
中央政府终于出手了。上周三晚,三部门共同出台了一系列刺激房地产市场的政策:个人首次购买90平方米及以下普通住房契税税率下调到1%;个人销售或购买住房暂免征收印花税;个人销售住房暂免征收土地增值税;房贷最低首付款比例调整为20%;个人住房公积金贷款利率下调0.27个百分点;个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的0.7倍……有评论称,这些政策的力度之大是近十年来不曾有过的。

那么,在这些“猛药”的作用下,楼市“病怏怏”的状态是否会发生根本性转变?《上海证券报·地产投资》联合和讯网·房产频道进行了相关调查。

对消费者的调查显示,60%的受访者认为开发商将是此次政府救市的最大受益者,同时,74%的受访者认为救市政策难以阻止房价继续下调。值得一提的是,此次除了对消费者进行调查外,还对部分开发商及业内专家进行了调查,结果显示,50%的开发商表示还会选择继续降价促销,而70%的业内专家认为政府还会继续出台房地产救市政策。



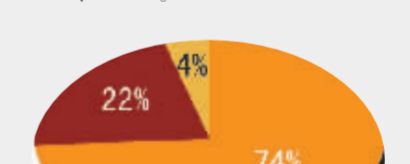
1. 此次出台的措施中,你认为哪项将最有效?
A、个人首次购买90平方米及以下普通住房契税税率下调到1%。 16%
B、个人销售或购买住房暂免征收印花税。 14%
C、个人销售住房暂免征收土地增值税。 14%
D、房贷最低首付款比例调整为20%。 11%
E、个人住房公积金贷款利率下调0.27个百分点。 13%
F、个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的0.7倍。 13%
G、都不认可。 19%



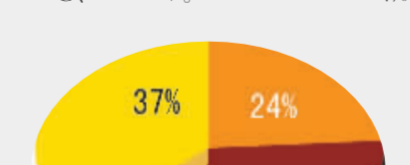
B. 反对。 60%
C. 不确定。 20%



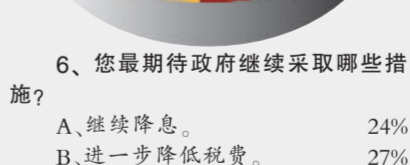
4. 您认为这些措施的出台能改变当前楼市成交低迷状况吗?
A、能,开发商将打开销路。 5%
B、不能,对购房者来说吸引力不大。 87%
C、不确定。 8%



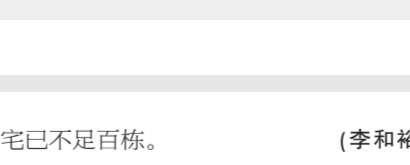
5. 这些措施落实后,房价将可能出现怎样的走势?
A、继续下跌。 74%
B、不会有太大变化。 22%
C、止跌回升。 4%



2. 您认为此次救市最大的受益者是谁?
A、购房者。 10%
B、开发商。 60%
C、政府。 30%



3. 您怎样看待此次政府救市?
A、支持。 20%
B、反对。 20%
C、不确定。 60%



6. 您最期待政府继续采取哪些措施?
A、继续降息。 24%
B、进一步降低税费。 27%
C、取消二套房限制。 12%
D、其他。 37%

博客论谈



◎仲量联行亚太区董事 陈立民

解读上海“十四条”

利润空间,即降价空间。急于脱手却苦于税费争利的小业主,现在有条件降价脱手了。随着时间推移,二手房价将向打折的一手房价靠拢,直至税费因素消化净为止。

2、中介有饭吃。二手房市场冰封三尺,中介门店能关则关,以备战“冰河时期”,整体行业面临大洗牌。如今交易税费下调,中介肯定趁机四出说动小业主降价求售,估计二手房市场终将破冰,迎来一波“小阳春”。虽然金融海啸威力不可估量,起码中介裁员关门压力可略为缓解。

3、开发商止血。一年来,老百姓持币观望,银行关闸不放水,开发商断粮,叫苦连天。新政策下,老百姓购房成本和未来转手成本双双下降,而套牢时间则由5年缩短至2年,略略松绑,需求强烈者将逐渐出手买进,一手房交易量回升,开发商可稍松口气。随着成交量见底回升,开发商的降价压力舒缓,降价幅度将逐渐收窄。

第四、五、八条关于贷款比例和利率的放宽,直接降低购房门槛,对于普通住房的刚性需求,其威力比交易税费的下调更大更深更广。

银行也是商业机构,存款积压、贷款无门的话,一个字,亏!长此以往,如何向股民交待?这么些年,相信大家已经深刻领会资本市场市场的冷酷无情,不赚钱的,就得落马。所以,政策出台,救的不光是楼市,还有难为无米之炊的商

业银行。对出售方而言,这无疑是一个解套的良机。对于购房者,奉劝大家,如今风高浪急,就算银行愿意多借,咱们也不应该贷得太狠。一旦全球金融形势进一步恶化,甚至波及中国这“最后的堡垒”,饭碗可以一夜砸碎,财富可以瞬间蒸发,价格可以坠入深渊,贷款大狼者随时资不抵债,后果很严重。老美就是败在“先花未来钱”这五个字上面,愿与读者们共勉之。

第十一条提到将继续加大中心城区旧区改造力度,就是说,继续通过拆迁来创造新需求。市场是要流动的,不流动的市场,无异于一潭死水。多年来,动迁户的安置一直是房地产业经久不衰的动力来源。拆一套房,就得造一套房来安置原居民,实为凯恩斯学说的最佳演绎。

第十二条,通过收购等方式,增加廉租住房房源,也就是说,政府出面收购,并直接转为廉租房出租。如此,一方面可以满足广大低收入家庭迫切的住房需要,另一方面也是政府调节楼市供应的最直接手段,可谓一举两得。

解读政策时,须留意行文字。“十四条”中,反复出现最多的词是“普通住房”。第十条说明,普通住房标准将稍后出台。按目前标准,恐怕外环内难觅普通住房踪影,言则,标准不改,新政策等于打白条。

(博客言论仅代表个人观点)

投资风向

高腾大厦二次定位成功“变身”

2007年被新加坡太平洋星和德国基金公司SEB合作收购的上海高腾大厦,于今年10月份完成“变身”后推向市场。据悉,这栋房龄已有十年的大厦,经重新定位之后,其出租率高达93%,并有望在今年年底实现满租。

资料显示,高腾大厦原名百腾大厦,最初由新加坡凯德置地开发建设,总建筑面积52.000平方米,共24层。2004年高盛对其进行收购,三年后转手售予新加坡太平洋星和德国基金公司SEB的合作体。两大投资基金公司在项目公司中各占50%股权,收购之后对该项目进行了重新定位及全面改造。

高力国际大中华区业主服务区域董事刘小华表示,考虑到美国次贷危机引发的国际经济环境持续恶化,上海写字楼市场自2008年起新增供应集中上市,但需求却开始相对疲软,租赁市场已转为租户市场,增大了招租压力。无论是项目定位和客户锁定,对于能否成功吸引客户入驻起到了重要影响作用。(唐文祺)

体育规划拉动上海旗忠板块

网球大师杯赛的常年落地见证了位于上海闵行的旗忠森林体育城的建设,也促进旗忠板块成为上海目前成长最快新兴别墅区。据悉,旗忠森林体育城将规划成8个片区,集工作、生

活、娱乐一体化,现已拥有国际标准的高尔夫球场、网球中心、马术运动中心等,而未来2-3年里将继续加紧高端运动设施的建设。

旗忠别墅凭借上述生活资源,逐渐从同级社区中脱颖而出。以上海绿城玫瑰园为例,去年5月该项目推出第一批52套独栋别墅,包括每套占地2-2.5亩、总价约1500万元的标准宅地别墅,以及12套每套占地6-8亩、总价约4500万元的1000平方米以上大宅,至今这批别墅销售率已达80%,售价也有较大幅度的上涨,其中标准宅地别墅每套总价涨至约2000万元,大宅每套总价涨至约6000万元,并于近期推出了第二批。另据有关部门统计,目前上海全市仅余千套别墅,其中超过1000平方米以上

的大宅已不足百栋。(李和裕)

新鸿基上海国金中心正式封顶

新鸿基地产集团在上海浦东陆家嘴地区的综合性项目——“汇丰银行大楼-上海国金中心”日前正式封顶。

据了解,这栋高度达到250米的甲级写字楼,将成为汇丰中国总部所在地。按照计划,汇丰将入驻其22层办公楼面,总面积达到58000平方米。由新鸿基地产打造的上海国金中心,由“双子塔”和一座低层建筑组成,汇丰银行大楼属于“双子塔”之一。整个项目分阶段进行,预计将于2009年至2010年全部完工。(唐文祺)

第一演播室 | 中国证券网

凸显住房保障 房地产新政旨在拉动投资

活动策划:唐文祺 主持/整理:唐文祺 嘉宾:上海市公积金管理中心高级经济师 丛诚

10月17日国务院常务会议提出的十条措施,加大保障性住房建设规模”仍然是重点部署之一。随后,财政部在10月22日出台了继续加大保障民生投入力度切实解决低收入群众基本生活的文件,仍然将民生保障措施与新政并列提出。然而,多个城市陆续出台的房地产救市”政策中,对于保障性住房建设体系的关注度却明显低于其他方面。有关专家认为,中央政策旨在支持居民解决住房问题,保持房地产投资规模。这一点,是大部分地方政府出台的“救市”政策所忽略的。如何正确理解中央政策基调,合理看待“松绑”含义?上证第一演播室请来专业人士,为大家做解答。

强调支持自住需求

主持人:10月22日,财政部与央行同时发布了新政措施,中央政府政策框架的明确化,是否意味着对房价进行“松绑”?

丛诚:从此次中央新政来看,并不是简单重复或简单否定过去的宏观调控政策基调。需要强调的是,此次救市政策的宏观大背景与以往不同。从各项数据来看,三季度城镇固定资产投资增长17.83%,同比下降4个百分点;在城镇固定资产投资中占比20%左右的房地产业投资,在三季度出现拐点并大幅下滑。与此同时,消费增速仍在继续保持较高水平,而在需求下降和出口下滑的情况下,刺激房地产业,使房地产投资出现恢复性上升,是拉动经济的主要措施。

回顾一下2005年“国八条”的出台,当时的宏观调控单纯指向了抑制房价、保障金融安全,以及住房保障体系等问题。去年国务院24号文件着重讲了完善经济适用房、廉租房制度作为解决低收入家庭住房的主要渠道,后来舆论指出了对中低收入“夹心层”家庭政策支持不足的问题,于是今年全国建设工作会议上就提出了要推广“建造限价房”。从整体来看,住房保障与调控商品房市场并不冲突,两者的职能体系相对独立。在强调保障住房体系完善的情况下,对于自住需求支持力度有所提升,并不是简单的“托市”和“抬高房价”。

从目前中央新政的主旋律来看,财政部和央行的政策不约而同地强调了支持自住需求用房的态度,同时,对于投资性需求和投机性需求的界限依然比较明确,这说明了中央政策的立意仍然基于防范风险与防止房地产泡沫的双重考虑,同时突出了以民生为本的倾向。

公积金政策成“首选”

主持人:各个地方政府日前陆续出台了救市政策,其中公积金政策成为各地“首选”,这是由什么原因造成的?

丛诚:根据各个城市先后出台的救市举措,可以发现,在财税、金融、土地政策等各个方面中,公积金贷款政策的放松已成为“首选”,是所有政策中被选用最多的一项。内容通常包括提高贷款额度、降低首付比例和延长贷款期限。

在金融工具的使用上,公积金是地方政府唯一能够把握的产品,属于自主权较强的金融领域,因此会成为必然选择的救市措施。我在所著的《中国住房和公积金制度发展大纲》中提及,截至2008年9月底,全国累计缴存住房公积金已近2万亿元。在宏观调控持续多年的情况下,公积金正有节余,因此可以更加有效地对救市措施予以支持。最后,住房公积金现已成为我国法定强制的一项覆盖所有城镇职工的基本住房保障制度,属于个人产权的住房保障储蓄资金。采取公积金贷款购房者,往往以工薪阶层为主,因此这对于刺激释放合理的自住需求有一定效用。

有助于恢复市场信心

主持人:中央政策的颁布,对于未来地方政府出台政策的定向,是否会有影响?未来楼市会有怎样的发展趋势?

丛诚:可以看到,中央政策仍然将加大住房保障作为主要关注方面。加大保障性住房的建设,既可以为居民提供住房保障,还可以扩大投资规模,这充分显示出中央政策旨在增大投资拉动经济的主要目的。不过,之前部分地方政府出台的救市政策大多忽略了这一部分,仅仅着意于刺激买房需求、稳定房价等方面,因此,中央政策立足于民生问题的基调,具有重要的指导意义。

个人看法,新政对于启动房地产市场信心很有帮助。对于买卖双方来说,在新政作用带动下,会慢慢积累起强烈的成交意愿。开发商进行调整价格等促销手段的话,买方会更容易入市购买,成交价格有所下调,成交量就会逐渐恢复。我认为,中低价位以及小户型商品房,会首先开始松动。二手房方面,随着新房市场的启动,尤其是中低价位商品房的成交带动,整体市场价格会相应下降。而随着一二手房市场联动效应的增强,房东也会相应调整房价,最终达到市场调整的目的。