

# 房产天地

Real Estate

特别报道

8月初,北京市4个部门发布的上半年房地产市场运行情况显示,6月份的期房价格第一次出现下降,每平方米价格比上月下降约235元,环比降幅为3.3%;与此同时,今年下半年上市的新盘个数将超过200个,市场供给面积也将突破3000万平方米

## 京城楼市降价可期

□大漠

仅仅短暂的三个月时间,曾一度欲步上海房价猛涨后尘的京城楼市,形势已发生了根本性转变。尽管日前北京市建委称上半年全市普通住宅期房预售均价同比增幅为9.5%,但另一个值得关注的数字是,8月初,北京市4个部门发布的上半年房地产市场运行情况显示,6月份的期房价格第一次出现下降,每平方米价格比上月下降约235元,环比降幅为3.3%。这表明上半年同比房价虽仍呈上涨态势,但六月份的环比房价则已开始下降。三个月前的迅猛上涨势头已显露出颓态。尤其是在城区高档住宅项目销售状况十分严峻,不少潜在购买力仍然坚持看淡后市。

上海楼市的“蝴蝶效应”

“一只在南美洲的蝴蝶扇动翅膀,引起了北美洲的一场风暴。也许用这个比喻形容上海房地产市场对北京的影响有点夸张,但上海楼市价跌量缩的走势对北京消费者的



心理暗示作用绝对不能低估”。清华同方地产公司副总经理田东海博士这样分析。不少上海业界人士认为,今年九、十月份有可能是市场的重要时间之窗,不排除放量下跌的可能。瑞士信贷第一波士顿(香港)董事总经理、亚洲区首席经济分析员陶东认为,上海房地产市场在经历了缩量阴跌的第二阶段之后,第三阶段的走势将进入急跌的市况。

曾对北京房价上涨彰显过极其强烈的财富示范效应的上海市场,如果一旦放量下跌,会否也同样对北京市场产生些许影响呢?从近期北京房地产市场的数据看,全市商品房在4月达到成交高峰4.12万套,但是5月、6月却萎缩到2.31万套和2.05万套。另外,全市期房批准销售面积,3月份150万平方米、4月241万平方米、5月247万平方米、6月350万平方米,市场供应呈递增之势。在需求递减和供给递增的市场格局下,房价走势将会如何?相信这用不着有太高深的推理,普通老百姓也会得出自己的判断。

业界人士分析,虽然北京房地产市场炒楼之风远逊于沪市,但北京家庭住房拥有率

要高于上海,而且海外资金投资北京楼市也远不如上海那样狂热。一般来说,青睐北京不动产的大宗外资投资项目大多仅限于商业地产项目,而鲜有大手笔收购住宅项目。所以,北京房地产市场的需求更多地反映的是当地居民消费的真实购买力,而能拉高房价的外资购买力在北京并没有太大作为。由于前一时期北京房价未像上海市场那样被恶炒过,因此房价大跌的概率不大,但小幅缓跌的可能性却已露端倪。

一个有意思的现象是,尽管目前北京楼市消费激情已然褪去,但仍有开发商大手笔“吃地”。近日,华润置地以25.65亿的高价拍卖拿下北京清河地块。SOHO中国董事局主席潘石屹认为,这是因为北京今年以来公开出让的土地非常少,只有几百万平方米,与以往每年几千万平方米的销售面积相比来说悬殊很大。第二个原因是一些上市公司、国有企业没有土地就没有当年的业绩,无法向股东和上级交代。这些企业往往从短期考虑,从他们当年的业绩来考虑。如果从真正的市场效益考虑,应该不会出这样高的

价格。第三,一些房地产公司对北京未来房地产市场形势看得太好,太乐观了。未来再不可能有过去两三年时间里房价那么高的增长幅度。

也有业界人士认为,开发商如此高价拿地,在成本刚性的推动下房价下降空间就不会太大。但这似乎并非是一个必然的因果逻辑关系。因为市场价格不全由成本决定,更多地是由需求所决定。因而成本高并不见得价格就一定高。

下半年房价或下行

为何上半年北京房价呈上涨之势呢?业界人士孙建军分析,北京房价上半年继续走高的原因在于,上半年市场的新盘放量中,高端产品占到了相当的比例,房价的内部结构发生变化,从而拉升了房价。其次,2004年下半年至2005年初市场供给出现一定的阶段性断档,市场主销产品多为各项目的后期产品,其价格也有了一定程度的上浮。另外,对于政府所采取的控制房价的诸多手段,目前北京市场还没有显现出较为敏感的市场反应。这是因为北京市场一直有着庞大的需求量做支持,房产的在经营和投资行为较上海还有着加大的差距,因此对政策的敏感度也相对较弱。但是,由于目前市场需求开始逐步放缓,而下半年的市场供给将有大幅度上升,因此北京的综合房价上升的势头将会在下半年有所遏制,所以总体来看房价的走势还将最终取决于市场供求关系的变化。

在土地供应方面,记者从北京市国土资源局了解到,去年北京市土地供应面积达到了创纪录的9498公顷。这比前年6438公顷的土地供应量几乎激增了近50%,比2002年土地供应的4559公顷更是增幅达100%以上。以房地产从土地开发到形成市场供应大约需要一至二年的时间看,今年下半年市场供应应该有放量的可能。据北京市国土资源局有关人士解释,2004年之所以会出现土

地供应面积再次激增的现象,是有其独特原因的。除了因首都机场扩建工程供地因素外,去年“8.31”土地大限,导致北京市的开发商全都集中申报项目,引发了土地供应大幅放量。由于北京“8.31”土地大限前“过关”的项目,其开发用地不少为协议转让,因此这些项目土地成本可能要远比后来通过“招、拍、挂”获得的开发用地成本要低,这也使得这些项目一旦入市,实际上是有一定的价格调整空间的。并且,最近国内建筑钢材价格一路走低,这也为建安成本的降低提供了可能。如果市场持续交投清淡,新项目低价入市应是较为明智的选择。

今年上半年北京房地产市场投放新盘126个,新盘供给面积约1635万平方米,与2004年同期市场供给基本保持同一水平。之所以上半年北京市场没有出现大规模放量,主要原因在于8.31大限过关项目这一阶段均处在前期项目规划及手续处理过程中。大量楼盘在面对将来激烈的市场竞争,在产品与市场形象等方面不敢有丝毫的懈怠,对前期工作策划精细,以至于上半年新盘投放受到局限。预计这些楼盘大部分都会在今年下半年面向市场,新盘个数将超过200个,市场供给面积也将突破3000万平方米,下半年的市场竞争将会异常激烈。事实上,近期投放市场新盘的开发商已经开始预估到下半年市场竞争的残酷性,开始调低其开盘价格,表明部分开发商对未来市场及房价走势的不可预见性难以把握,开始产生宁可损失些利润也要谨慎从事的心态。

从目前的情况来看,由于前一轮上涨中,一些老楼盘项目已经收回了全部或大部分投资,他们面临的资金压力相对较小,所以他们硬撑的时间可能相对会长一些,但是一些新进入的楼盘就没有这样的资本了,所以降价将从它们开始,并由它们带动市场的整体降价,估计这一局面的出现将不会太远。

热点透析

## 深圳地产遭遇征税“风暴”

□记者 李宇 金名 深圳报道

进入8月中旬,正当强热带风暴“珊珊”逼近华南沿海地区的时候,深圳房地产界也同时遭到“风暴”袭击。由于市场传言深圳将在近期恢复征收土地增值税,“风暴”袭来市场一片恐慌,几个交易日内,深圳房地产品股成为盘中做空的主要力量,万科、招商地产和金地集团等跌幅均不小,华侨城更一度高位放巨量跌停。

深圳或重征土地增值税

有消息称,深圳将在今年底明年初在土地转让、房产交易两个环节上重征土地增值税,其中土地转让环节的土增增值税按原有规定征收,房产交易环节的土增增值税实行差别税率,普通住宅交易土地增值税为销售价格的0.5%,高档住宅土地增值税为销售价格的1%。记者就此消息致电深圳市地税局,有关人士介绍,对此传言也有所了解,但目前尚未有正式文件出台,因此也不好做出解释。当被问及这一新政策何时出台时,该人士表示,目前还难以确定。据该人士介绍,目前全国其他地区尚未征收土地增值税,深圳市此次将推出这一政策,是作为全国的一个试点,这也是国家对房地产调控政策的延续,旨在防止未来房价上涨太快。

据了解,早在1993年12月13日,国务院就发布《中华人民共和国土地增值税暂行条例》,到了1995年1月27日,财政部颁布《土地增值税暂行条例实施细则》。根据上述规定,深圳市曾征收过土地增值税,不过随后出于吸引消费、扩大投资的需要,很快也就停止了征收。从全国范围来看,这一条例也一直未得到严格执行。多位券商研究员表示,从目前的情况来看,深圳市恢复征收土地增值税的可能性相当大,值得市场密切关注。他们表示,深圳土地市场供求关系日益紧张,也是出台该政策的重要因素。但国泰君安研究所张宇向记者表示,这一政策具体执行的难度比较大。招商证券苏平在一份报告中指出,如果深圳重新开征土地增值税,包括划断时间,是否按照《暂行条例》和《实施细则》规定的税率进行征收,以及是否意味将在深圳试点之后将在全国铺开等问题需要进一步明确。

高档项目面临冲击

“加征土地增值税将对房地产企业具有深度影响。”市场人士如此评价。华侨城、万科等深圳地产企业有关人士表示,这一消息应该是造成近期股价下挫的主要原因,公司方面也正在研究征收土地增值税的具体影响。据了解,根据前述两规定,土地增值税采用扣除法和评估法计算增值额,实行超率累进税率。增值额与扣除项目金额的比率不超过50%的部分,税率为30%;超过50%~100%的部分,税率为40%;超过100%~200%的部分,税率为50%;超过200%的部分,税率为60%。对于纳税人建造普通标准住宅出售,增值额未超过扣除项目金额20%的,免收土地增值税。长城证券研究所所长向晖向记者介绍说,对于房地产开发商来说,突然增加一项税收,而且税率较高,对房地产企业影响自然较大。根据征税规则,毛利率越高的企业,受到的影响也越大。他解释说,根据大致测算,如果房地产企业毛利率没有超过30%,基本不受影响,但是如果超过30%,则影响会较大。

通过简单的测算,招商证券研究员余志勇也得出了基本相似的结论。他在研究报告中指出,实际上,上海、北京目前已开征该项税收,由于房地产项目常常滚动开发,确认扣除项目难度很大,两城市都采取了相对变通的预缴方式进行征收,直接与当期销售收入挂钩,实质影响有限,但如果参照原规定征收比率,对房地产开发企业的影响就比较大。目前房地产行业处于一个敏感时期,万科总经理郁亮本月初曾向记者表示,到9、10月份房地产市场宏观调控走向会更明朗。在他看来,目前不宜对调控政策的松动过于乐观,否则会导致更严厉的调控压力,拉长整个调控期。部分市场人士指出,政府调控的目标是促进房地产业和房地产金融的健康发展,会区别对待,有保有压,在目标未达成之前,调控的大方向不太可能变化。

业内人士认为,如果征税消息属实,那就表明目前调控的大方向将仍然趋紧,并且市场关注的焦点将重新回到行业调控的角度上。恢复征收土地增值税恰恰是切实落实中央稳定房价精神的具体措施,不但可以大大抑制房地产开发商漫天要价的冲动,而且有利于目前房地产市场产品的结构调整,还有利于营造公平竞争环境,因此它正是地产行业调控的延续。

本周央行发表《2004年中国房地产金融报告》,房地产仍被认为是支柱产业,但现时政府调控的姿态并没有改变,央行明确建议开征土地增值税,甚至表示要考虑取消房屋预售制度,改期房销售为现房销售,令房地产行业为之震动。与此同时,央行亦强调用税收手段,坚持“区别对待、有保有压”的原则,“要考虑到住房贷款实行税收抵扣;对于中小户型和中低价位普通商品住宅的自住消费,给予税收优惠,对于大面积、大户型或高档商品房的消费,实行高税负。”业内人士指出,由此可见,行业调控将仍然是中短期影响房地产业发展的主导因素,行业洗牌效应会更加明显。

## 深圳挂牌出让停车场用地

□金名

深圳市首次出让地下停车场用地,相关地块于8月15日至8月26日在该市土地房产交易中心挂牌出让,这标志着深圳鼓励社会力量兴建停车场迈出实质性步伐。

据悉,该地块位于深圳高新区,土地使用期为50年,总用地面积1.3万平方米,总建筑面积1.6~1.8万平方米,为地下两层车库。据深圳市土地房产交易中心介绍,国内外的公司、企业、其他组织和个人均可参加此块地下停车用地的竞买。该土地使用权出让不包含地面部分(地面为公共绿地),地下空间为社会停车场,限整体转让,竣工验收后一个月内将地面清理干净后交回政府。由于深圳市停车难问题日益突出,深圳市正制订政策与规划,鼓励社会力量兴办停车场。

## 北京暂不取消期房预售

□肖薇

日前,央行在《2004中国房地产金融报告》中建议取消期房预售制度。对此,北京市建委副主任任曲乐如表示,目前北京不会停止期房预售。

苗乐如称,“禁止期房预售是央行的建议,我们对此建议没有任何看法。但就目前来说,北京市建委还没有接到任何有关取消预售商品房的通知,一切都按照原定程序操作,开发商没必要过于敏感。”市建委另一位负责人表示,截止到现在,市建委没有举办任何关于取消期房预售的研讨会,也没有接到任何相关通知。这位负责人进一步分析,取消期房预售要考虑市场背景,只有在房地产市场非常成熟,开发商有足够开发实力和抗风险能力的情况下,才可以考虑逐步取消预售制度。这位负责人强调,现在取消期房预售显然不合时宜,“取消期房预售会加大开发商的投资成本,而这些成本最终会促使房价上涨,最终让消费者买单”。

## 校外租房“禁令”解除

□森森

近日,教育部门发出通知:“要求高校对大学生在校外租房的行为不再禁止,对坚持在校外租房的大学生,要制定措施,力求做到相对集中管理。”这一规定的出台,使得租房租赁市场高峰期提前到来。

记者从“我爱我家”在北京、上海、天津等全国九个城市的统计反馈信息中得知,截止到八月中,高校学生打电话租租数量占到其接听总量的35%,紧随其后的分别是培训、考研等学员、普通上班族、白领阶层以及部分拆迁周转人群,依次占到接听总量的25%、20%和12%。学生租房数量之所以会占首位,主要原因是校外租房“解禁”之后,部分在校生、新生为了在开学前安顿好住的地方,所以开始提前找房。而培训、考研等学员占次席,是因为随着进入教育较发达大中城市考研、考托福、进修和接受中短期培训人数的与日俱增,身处异地的他们快速解决安身之所的最佳方式即是租房。据专家预计,随着房屋租赁大军人数的不断扩充,八、九月份房屋租赁市场高潮期将会比以往来的更加猛烈。

□张梦

8月15日,央行首份房地产金融报告指出,很多市场风险和交易问题都源于商品房预售制度,目前可以考虑取消现行的商品房预售制度,改期房销售为现房销售。

预售制度遭质疑

时下,上海、北京、广东等房地产热点城市,房地产销售实行的是预售制度,比如有的地区规定,多层住宅建到一半,高层住宅出地面即可以开始销售,这种销售制度如今受到了强烈的质疑。事实上,取消商品房预售制度的呼声由来已久。前不久传出深圳市将考虑取消商品房预售制度;近日国土资源部某官员也表示,目前房地产市场出现的种种问题,都跟预售制有关,应该完全取消商品房预售;而这次则是央行首次以专项报告的形式,站在金融全局的高度上建议取消预售制度。国土资源部土地利用管理司司长廖永林最近指出:“现在的房地产市场上出现的种种问题,特别是乱炒房地产,都跟预售有关。没有完全建好就卖出去,卖了个半成品,出了问题怎么办?所以应该完全取消商品房预售。”廖永林特别提到,在欧美国家都没有商品房预售的情况,却在中国香港及内地普遍存在。鉴于预售制度实施多年来所导致的种种问题,他甚至明确地提出:房地产泡沫就跟预售有直接关系。

我国楼市有一大怪现状,即高房价与高空置率持续并存、高空置率与高利润并行。造成这一现象的主要原因是,我国的商品房建设采用了开发商低资本金与商品房预售制度。经济学上的供求关系决定价格在这里近乎失效。供求关系决定价格,要求资源完全市场配置并且双方地位平等,而我国目前的房地产市场并非如此。在商品房预售制度下,开发商早早地把钱装入口袋,不少楼盘还没卖到一半开发商即已回本,余下的卖一套就多赚一套,所以就算空置又何妨?

预售制度这种房地产业所特有的营销规则,意味着开发商一旦获得预售许可,便可“以小博大、空手套白狼”。巨额利润极大地刺激了开发商的胃口,不仅降低了房地产行业的入市门槛,也使国家行政的、经济的制约手段均相形见绌,削弱了国家宏观调控措施的影响力度,这就是某些地方楼市宏观调控政策见效甚微的根本原因之一。

商品房预售制度还隐藏着巨大的金融



风险。在这种制度下,开发商可将已抵押的商品房预售或将已预售的商品房抵押,或进行房屋重复预售,以套取银行资金;预售商品房后,开发商可能会席卷预售款逃匿导致“烂尾楼”等。商品房预售制度本是为开发商资金问题解渴的,但由于一些中小开发商的诚信度及自身实力欠缺,在项目得到银行贷款后无力继续进行开发,使银行蒙受巨大损失,背上巨额不良资产包袱。

追溯商品房预售制,最早由香港在上世纪60年代创立,80年代中期从香港引进内地,它的基本特点是为开发商早期融资提供方便。其正常运转需要建立在两个基础之上:其一,商品住宅市场出现供不应求现象;其二,社会信用体系完备而有效。但是,由于国内对商品房预售制缺乏相应的管制而导致许多法律纠纷。

前几个月,香港爆发了抨击楼花买卖制度的事件。而现实是,目前这套制度的确一定程度上助长了投机的炒楼行为,这一点政府也已经证实,而且也获知了部分地产中介在勾结发展商,钻制度的空子,营造火热的买卖氛围,并藉此哄抬房价。如一个拥有1000个单位的楼盘,开发商可以一次性推出,也可以分若干次推出。传统的销售方法,开发商可以通过若干次推盘,很容易就达到控制销售,营造房价不断上涨、产品供不应求的紧张局面,刺激消费者的消费行为。而这种销售手法,政府部门是无法通过预售、现房来控制的。因此,在探讨究竟是预售好还是现房好的时候,也应该多花点心思考虑一下如何营造更加合理的消费环境。

房地产商面临考验

在深圳房地产发展的二十多年时间中,从发展初期就一直借鉴香港的预售制度,一

方面解决开发商资金循环问题,另一方面通过期房的价格折让,让消费者取得预先购买和获取一定价格优惠的权利。商品房预售制在一定的历史时期,对启动房地产的发展起到了积极作用。在近几年房地产的高速发展过程中,市场逐步走向成熟,人们的消费观念也悄然变化,预售制带来了一系列的问题,取消商品房预售制逐步提到了议事日程中。

近来,众多开发商目前还没能从国家调控中缓过劲来,在宏观调控的背景下,市场已出现低迷,如果再实行现房,将对所有的开发商造成极大的资金压力,开发商下一步的日子将更难过了。深圳天方投资策划有限公司总经理王南表示,实行商品房现房就要求开发商改变原有的经营思路,在施工建设、销售策略和品牌投入等各方面都要有新的突破。预售的核心是解决开发商资金的问题,而现房则提高了行业的准入门槛,开发商难以“四两拨千斤”,实力不足的中小开发商将被挤出这行业。据称,深圳有近600家房地产企业,中小企业占到近70%。长期有项目可开发的企业占到30%左右。“现房是一个大方向,对市场未来的发展将起到积极的梳理作用,有实力有诚信的公司继续做下去,可减少烂尾楼和一些纠纷。”王南认为。

由于一些中小开发商的诚信度及自身实力欠缺,在项目得到银行贷款后仍无力进行开发,使银行蒙受巨大损失。近日,广东省一家银行因某开发商不能按进度开发和支付银行款项,将其开发的土地收回抵押,但该行不得不为此背上巨额的不良资产包袱。一些开发商认为,土地成本的增加使楼市价格上涨;同样,现房增加了开发商的利息成本和资金成本,会导致其开发速度放缓和供应量的下降,开发商在保证其利润

的情况下会把资金成本计入房价中,对于购房者来说成本将加大。分析人士指出,这种担忧大可不必。取消商品房预售,只是将销售时间延迟半年左右,并没有停止施工而导致供应量的减少。对于开发商来说,现房相对要求增加资金运作成本。这种费用从理论上来说,不会构成太多的成本增加;相反,只会对开发商的实力要求更加严格。

从消费者的角度来看,由于商品房全部竣工后再销售,必然要求开发商进行全部的投入,他们对于施工质量和环境都会做到最好,这对于消费者来说是一件好事。商品房预售首先就没有将买卖双方放在一个公平的平台,许多房屋质量纠纷也是由此引发的。据称,自房地产宏观调控新政策出台以来,深圳市政府相继制定了预售备案制、当日申报制、禁止虚假广告和未取得预售证禁止认售等一系列措施,对规范市场、打击炒作起到了积极作用。正在论证中的取消预售,实行现房现售的政策,也预示着深圳市政府对禁止炒作、打击投机行为的进一步规范。

确实,消费者不应为无谓的成本来埋单。中国房地产暴利的帽子至今还未能摘去。房地产商不应只是享有赚钱的权利,而不去承担起码的市场风险。当今社会,地产的民生属性,决定了政府必然进行调控。在目前开发制度之下,开发一个项目并不需要投入太多的自有资金,而是大量地占用其上下游的资金,把本应该由房地产经营者自己承担的经营风险转嫁给了其他企业和购房者,这其实就是鼓励开发商铤而走险。如果开发商经营不善造成亏损,这种亏损将由社会承担。基于此,取消商品房预售制度应该只是第一步,下一步要考虑实行的是注册资金与开发项目挂钩的制度,以强化开发商自身的抗风险能力。