

# 房产天地

Real Estate

特别报道

业界观察

## 房地产市场调控在延续？

孟坚

自5月中旬国务院七部委联合发布“国八条”至今，房产新政实施已有百日。从国内各主要城市房地产市场的基本市况看，房产新政最大的影响是改变了城市居民住房消费预期，使房地产价格疯涨的势头得到遏制；其次，有效地抑制了投机炒房之风，使一些热点城市房地产泡沫大为减少，市场重新回到了健康、理性的发展轨道上来。那么，国家有关房地产调控政策是否还有空间并对市场产生进一步的作用与影响呢？

### 市场处于政策消化期

据近期国家统计局公布的数据显示，今年1至7月份，我国城镇固定资产投资34637亿元，比去年同期增长27.2%，而全国完成房地产开发投资7587亿元，同比增长23.5%。其中，完成商品住宅投资5089亿元，增长22.2%；完成经济适用住房投资260亿元，下降12.1%。这是近年来，我国房地产开发投资增幅较为罕见地低于城镇固定资产投资的增长速度。

根据对近年我国房地产市场发展轨迹的观察，我们发现房地产业的景气度与整个宏观经济运行状况有较高的关联度。因此，判断未来宏观经济趋势对今后房地产市场大势的研判至关重要。今年上半年，尽管我国宏观经济运行状况良好，但不少专家学者认为目前出现的一些情况值得密切关注：一是固定资产投资增长幅度下降较大；二是物价水平下降较快；三是企业利润下降较猛；四是经济增长过分依赖外贸；五是银行信贷收缩过度；六是近年高速投资带来的新增产能过剩。因此，应该谨慎关注下一步的走势，警惕经济下行和通缩现象的出现。

近几年，我国经济快速增长，其中有很大一部分是由房地产投资拉动的。如果房地产成交量持续萎缩，将会影响房地产投资，最终拉低经济增速。有经济学家认为，当前房地产投资应该“防冷”。此次政府对房地产市场所进行的调控措施，其真实意图并非是抑制住房消费，而是要通过合理的制度安排，建立起一个健康有序的市场，促进老百姓的住房



消费，进而使我国的经济架构日趋合理。

从目前各地的房地产市场情况看，虽然国家已经出台了一系列抑制房价上涨过猛的政策，但这些政策效力的显现还需要时间。

一些大中城市的房地产价格同比仍呈较大涨幅。一个可喜的现象是，今年初一些房地产泡沫现象较为严重的城市房价已开始回落，如上海及长三角区域的一些城市房地产市场呈现出价跌量缩之势，北京地区尽管上半年房价同比涨幅仍然可观，但六月份的房价环比开始出现下降，降幅达3.3%。有相当一部分业内专家预测，上海房价年内会有一个放量下跌的市况出现，这对国内其它城市会具一定的市场示范效应。央行日前发布的《2004中国房地产金融报告》预计，2005年和2006年全国商品住宅市场将会出现供给和需求大体平衡的局面。建设部官员在前不久称，未来房地产市场调控将主要围绕供应结构、清理处置闲置土地、税收和信息预警系统环节进行，相关部委近期不会再出台进一步调控政策，工作重点将落在各项措施的落实上。尽管目前市场持币观望气氛仍浓，但由于市场潜在购买力庞大，并且政策预期逐渐明朗，因此估计观望期不会拖得太久。我们预测，今

年下半年房地产投资增长将逐渐回升，住房消费也会在一定程度上有所回暖。

### 房价涨幅将平稳回落

综合各种因素，可以初步预测今年下半年房地产价格同比增长会有一个平稳回落。其主要原因有三：第一，国内基础建材如钢材、水泥、电解铝的价格有较大幅度的下降。例如，曾经连续三年不断上涨的钢材价格从今年第二季度开始一路下跌，至今没有明显的止跌迹象。其中，以建材用钢为主的螺纹钢、线材为代表的长线钢材的价格甚至低于全行业平均生产成本。水泥、电解铝等基础建材价格也因供过于求，价格下跌，导致行业大面积亏损。这些基础建材的价格下跌，势必会导致房地产行业的建成成本下降，进而影响房价；

第二，有关部委所透露出的政策信息表明，房地产市场的政策调控的重要内容之一，就是“有保有压”的市场结构调整。要“保”的是与老百姓基本住房保障息息相关的中低档商品房建设，要“压”的是高档商品房的开发。各地政府将在土地供应以及税收政策方面予以一定的政策扶植，银行个人房

贷也会对此给予较为优惠的政策倾斜（如相对于高档房贷款的低首付和低利率）。在扩大中低档市场供应量和对高档房高税率的政策调控大背景下，房地产平均价格涨幅平稳回落的趋势可期；

第三，自今年三月份以来国家连续出台的有关房地产政策，大大改变了城镇居民的购房消费预期。各大城市的房地产销售量大为萎缩，由于销售回款的急剧减少，使相当一部分开发商的资金周转十分紧张。在这种市况下，大部分开发商除了调低利润预期和降价销售外，几乎是别无选择。据瑞士信贷第一波士顿(CSFB)亚洲区首席经济学家陶冬分析，发展商并不怕降价。以他们购买土地的成本和目前的房价水平，降价只是一个赚多赚少的问题。发展商的“死结”是现金流短缺。房地产业是利用资金杠杆获取高额回报的行业，每一次大的调整都会有30-50%发展商出局，绝大多数开发商的“死因”是因为资金链断裂，这一点全世界都是一样的。去年宏观调控后，银行对房地产开发的贷款已明显收紧，销售回款便成为发展商运作项目的主要资金来源。面对房地产新政，发展商可以撑下去，面对房价下滑，发展商也可以撑下去，但如果没有销售资金回笼，开发商继续撑下去则难矣。在某种意义上，成交量的萎缩对发展商的打击要远远超过房地产新政的组合拳。

### 政策调控还有空间

七月中旬，建设部官员称，未来房地产市场调控将主要围绕供应结构、清理处置闲置土地、税收和信息预警系统环节进行，相关部委近期不会再出台进一步调控政策，工作重点将落在各项措施的落实上。但近日央行发布的《2004中国房地产金融报告》中建议，取消现行的房屋预售制度，改期房销售为现房销售。这犹如投下一枚重磅炸弹，立即引起开发商们的集体恐慌。几乎与此同时，从深圳方面传出要重新开征土地增值税的消息，令股市中的地产股大跌不已。对此，建设部立即做出反应，召集了若干地产商“论证”了一番，并称目前尚不宜取消期房预售制，深圳方面有关开征土地增值税的说法

也尚无定论。

从这两个消息所传达的信息看，房地产市场调控还应有很大的空间。期房预售一直被谄熟房地产的业界人士认为是开发商“空手套白狼”式的获取高额利润的主要途径。他们依靠银行和承建商垫付大部分开发成本，房屋未建成，即通过认购金开始了资金回笼。开发商只要花费较少的成本，就可以获得非常大的回报。取消期房预售制，实际上就是剥夺了开发商获取超额利润的权益，使房地产业的平均利润逐渐与其它行业的平均利润缩小差距。而恢复开征土地增值税的意义则在于，通过实行超额累进税率，对那些开发高档房项目并由此获得较高利润的企业征税，进而调节房地产市场的供应结构。从这两项尚未具体实施的政策意图看，是符合中央政府调控房地产市场的基本思路的。

客观地说，目前房地产行业仍属于暴利行业。日前，福州市公布的商品房社会平均成本表明，该市开发商的利润率平均约为50%，最高的超过90%。在福布斯的中国富豪榜上，房地产开发商所占的高额比例亦十分惊人。这种依靠垄断公众资源掠取高额利润的致富途径，是一种对社会财富分配的不公。现在，有相当一部分开发商已完成了原始积累，具有了房地产开发实现现房销售的资金实力。此外，房地产行业利润率如此之高，吸引其它行业资本的进入也是很正常的现象。在自然淘汰的市场规则下，让更多有实力企业进入这一行业，会给公众以更多的市场选择，也可摊薄过高的行业平均利润率，应是件好事。所以，取消期房销售并非像有些人所说的那样，是完全不可能之事。问题的关键在于，市场规则的重新制定必然会引发一些利益集团的激烈抗争，这有可能使市场走势产生一定的不确定性，进而使房价也许会在短期内产生波动。但从我国房地产市场的长期发展来看，取消期房销售有利于防范金融风险和市场规范发展。

总体而言，中央政府有关房地产市场调控的大方向确定之后，在促进房地产业发展的同时，在促进房地产业发展的同时，相关配套政策的陆续出台应是情理之中的事。

家装天地

记者观察

## 怎样挑选家装公司

吴赛勋

当前从事家庭装修的队伍很多，但大体上可分为三类家装公司：最正规的是有两证的装修公司（工商行政管理部门发的营业执照和建设行政管理部门发的资质等级证书）；其次是有一证的装修公司（工商行政管理部门发的营业执照），最后一种是无照无证的装修公司，就是通常所说的装修游击队。前两种装修公司，有固定的营业地点和相应的管理组织机构，出了问题可以找到解决问题的地方和人员，可靠程度相对较高，而装修游击队不具备以上的条件，因此家庭装修千万不要找街头的装修游击队。

挑选家装公司十分重要的一点就是对其施工业绩的考核。一般是通过对施工队伍在建工程、竣工工程的考察来判定家装公司的施工能力和工程质量水平。通过对家装公司正在施工工地的考察，就可以判定该公司的设计、施工质量和服务水平。任何一支成熟的施工队伍，都经过反复的工程实践逐步积累丰富的施工经验，能够比较自如地应付

工程中出现的各种问题，因此在选择家装公司时，务必要到该公司的施工工地和完工工程处进行现场考察。

家庭装修设计要以方案设计的形式，形成一整套的设计文件。业主通过对方案设计的审查，最后确定家庭装修的用料、施工方法及达到的标准。

图纸的审查：除审核平面设计图外，还应重点审核施工图，考察其设计尺寸及作法是否符合家庭房间的尺寸，各立面的装修是否符合家庭的要求，各装饰工程项目的设计是否规范，并符合家庭的要求，如有出入，应做进一步的修改。

施工说明的审查：这是方案设计的重点，也是审查的主要内容。应就各装饰部位的用料用料的规格、型号、品牌、材质、质量标准等进行审核。对各装饰面的装修作法、构造、紧固方式等是否符合国家有关的施工规范，应参照国家有关标准逐项进行审核。

工程造价的审查：这也是家庭装饰方案设计重点，应该对每项子项目所用材料的数量、单价、人工费用等进行逐项核对，以保证造价的合理、科学。

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

李良

## 沪上房产商资金链绷紧



月的滞销，已经给开发商的资金回笼造成极大困难。而让开发商们更加忧心忡忡的是银行的态度。

央行日前发布的《2004年房地产金融报告》中指出，据国家统计局统计，2004年房地产开发资金共筹措17168.8亿元，其中第一大资金来源为“定金和预收款”，第二大资金来源是房地产企业自筹资金，第三大资金来源是银行贷款，但实际上，房地产开发资金来源中，自筹资金主要由商品房销售收入转变而来，大部分来自购房者的银行按揭贷款，按首付30%计算，企业自筹资金中有大约70%来自银行贷款；“定金和预收款”也有30%的资金来自银行贷款，以此计算房地产开发中使用银行贷款的比重在55%以上。

由此可见，中国房地产市场高度依赖银行的贷款，银行在银根上的稍有紧缩，都会给某些开发商带来灭顶之灾。而自国家对房地产市场实施宏观调控以来，银行对开发商们的态度来了个一百八十度的大转弯，高度集中的贷款风险已经让央行心生警惕，开发商贷款难的

问题已经不是一个秘密。对于需要庞大资金周转的开发商而言，银行的举动无异于掐住了他们的脖子。

事实上，从部分房地产上市公司的半年度业绩报告中可以发现，众多开发商们已经普遍感到了这种压力，与苦守价格底线相比，“现金为王”的销售策略似乎更为实在。中华企业在半年报中就表示，下半年的工作重点就是抓紧资金回笼。除了加大销售力度，抓紧资金回笼外，一些开发商也在谋求其他的融资途径。据记者了解，有相当一部分的开发商迫于资金压力，已经开始向民间资本私募资金，利率一般在10%至20%之间。而房地产信托也成为一些开发商的融资渠道。上海国际信托投资公司副总经理吕朝阳在此次论坛上就透露，自从银行对房地产行业实行银根紧缩政策后，不少房地产公司就开始寻求信托资金的支持，近两年公司的很多信托项目都是房地产方面的。另据房地产业界人士预测，在销售回款和开发贷款均难以到位的情况下，沪上楼市在九、十月份有可能会放量下跌。

## 房贷高歌猛进下险象环生

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

吴学安

## 光大永明投资连结保险投资单位价格公布

评估基准日:2005年08月24日		
	买入价(元)	卖出价(元)
稳健型投资帐户	1.1226	1.0691
平衡型投资帐户	1.1287	1.0750
进取型投资帐户	1.1543	1.0993
公司地址:天津市和平区南京路75号国际大厦4层    网址:www.sunlife-everbright.com 联系电话:(022)83310666    电子信箱:service@sunlife-everbright.com		