

■ 特别报道

上海:政府频出调控手 楼市意外度“暖冬”

□本报记者 王进 上海报道

2008年,上海楼市在虚度了传统“金九银十”的销售旺季后,却在11月、12月意外迎来一个颇显斩获的“暖冬”。

根据中投证券和第一创业的最新统计分析,自2008年5月以来持续下跌的上海楼市成交量,在11月开始出现大幅反弹,当月成交套数1.16万套,环比增长38.9%,12月成交1.89万套,环比上升34.6%。

这一“暖意”还在持续,根据渤海证券的统计,在最近的一周内(2008.12.29~2009.1.4),上海以成交25.75万平方米、同比上升22.62%的成绩,出现成交面积连续5周同比上升的行情。

楼市成交的热度,在售楼处中可清晰地感觉到。1月7日,在位于上海浦东民生路999弄的新开楼盘——中星恬园售楼处内,大厅里摆着的楼盘销售状况表上,几乎插遍了小红旗,这是销售临近尾声的标志。售楼处人士介绍,“我们开盘3个月来,目前所有400套房子只剩下80套。其中还加价了一次,从开盘的均价1.85万元/平方米起,加价到了1.9万元/平方米”。目前该楼盘剩余的房型多为3房的大户型,每套300万元左右。她特别强调:“由于销售状况好,我们没有看房服务,想要就下单”。

另一家12月初刚刚开盘的“阳光花城”售楼人士则表示,目前所有公寓已经销售完毕,“只有别墅提供给你,要吗?”

此前分析师认为,中星恬园和阳光花城的销售业绩并非是一般意义上的营销策略,而的确是上海楼市回暖的缩影。易居中国分析师薛建伟表示,由于4季度以来政府托市暖风频吹,使得上海楼市在经历近六年最冷的“金九银十”的非正常交易之后,出现了连续上涨,其中去年12月的成交量已恢复到了楼市应有的正常水平。

上海频出“调控之手”

自2008年10月下旬以来,上海配合中央政府一系列房产新政的出台,推出了力度更大的地方细则,先是在10月末出台《关于促进本市房地产市场健康发展的若干意见》,即“上海14条”,又在12月出台“新8条”。前者让上海首次购买小户型普通住宅的消费者,享受总税费下降35%左右的优惠。后者则把二套房限制政策基本解禁,并解除了对第一套房人均居住面积的限制。对已通过商



位于上海浦东中星恬园开盘3个月来,销售率即达80%,折射出楼市回暖迹象明显。 摄影/王进

业贷款购买首套房后的居民,再贷款购买第二套普通住房的,可比照首套房优惠政策贷款。尤其在住房公积金贷款上“新8条”也予以松绑,购买二套房时符合住房公积金个人购房贷款条件的,可按首套房住房公积金贷款政策执行。

财经评论员朱大鸣认为,上海政策的“生猛”还在于,对购买90平方米及以下普通住房改善居住条件的,不管你是否已购第一套,契税一律按照1%征收。这体现了上海地方政府坚决拉动房地产消费的决心。

因此朱认为,在救市的财政、税收等政策上,各地方政府应向上海学习。

上海的政策效应虽然谈不上立竿见影,但楼市因之而起的微妙变化还是有迹可寻。据统计,2008年12月15日-21日,上海一手商品住宅成交量为18.99万平方米,环比上升了6.2%;平均成交价格达到11950元/平方米,环比上升6.3%。12月23日,上海新房成交量1024套,为半年以来首次单日破千套。政府的调控决心还触动了房产开发商的集中推盘,12月22-28日,上海新商品住宅新增供应32.68万平方米,环比上升35%。

不过,各方人士认为,无论在税收还是贷款层面,下一步上海继续出台有实效的利好政策的余地已经不大,至于市场曾流传的取消契税和买房送“户口”政策,更是不可能出台。上海市公积金管理中心高级经济师丛诚表示,上海户籍制度的改革方向是逐步淡化户口概念,在购房问题上如再采取蓝印户口政策,既不合时宜也不利于城乡一体

化的发展,必不会重出江湖。

国企掏出“真金白银”

除了政策鼓励外,上海楼市的走热,还出现了“国企购房”的重要因素,国企以“真金白银”的投入,直接撬动了本地楼市的走热,专家称这一举措为全国各大一线城市所罕见。上海社科院房地产研究中心教授顾建发表示,11月楼市新政实施后,浦东出现的大批“团购”对市场推动不小。

记者采访的中星恬园就是典型一例。售楼人士告诉记者,上海大型国有房地产开发集团之一的陆家嘴集团,2008年11月一次性在这里购房就达到总量的三分之一。“陆家嘴要建浦东人才公寓项目,一次性购房180套,包了所有9栋楼里的3栋”,不过她不肯透露陆家嘴集团的购房价格。

在位于浦东外环外的张江名流豪庭,则闪现了另一家房地产集团上海张江集团的身影。该楼盘售楼人士对记者表示,张江集团为了建设人才引进公寓,一次性出手购买300套,而该楼盘10月开盘至今总共也只卖了400套房屋。

而“只剩下别墅有售”的阳光花城,则是在2008年12月9日开盘当天,72套公寓就全部被一家企业“包揽”。

上海金桥集团有限公司与外高桥集团的人士此前也均表示,公司确实在近期收购了一些楼盘的房源,用于人才保障房及配套商品房。陆家嘴集团人士也对收购一事给予了肯定回答,并表示公司还将自造一批专供陆家嘴地区金融人才居住的楼盘。

陆家嘴集团人士则表示,集中购房,是为了优化上海金融人才发展环境,解决高级金融人才面临的高房价、高房租困扰。陆家嘴金融贸易区目前已吸引约500多家中外金融机构和10万余名金融人才,人才居住问题随着金融集聚效应而凸显。因此未来浦东还将在数年内兴建更多金融人才公寓,以吸引更多金融精英参与上海国际金融中心建设。包括“中星恬园”项目在内,陆家嘴集团计划在浦东兴建近1万套人才公寓,总建筑面积约39万平方米,而张江集团则在打算建设40万平方米人才公寓。

不过刘承建也认为,除了为人才提供居住条件的长远考虑外,政府拿出真金白银吸收市场存量,也对当下稳定房价和成交量、减轻房企压力有直接意义,传递了市场信心恢复的信号。

今年走势仍不容乐观

虽然有上海政府的暖风频吹和楼市近期的成交量放大,但业内分析师认为,上海楼市长远走势依旧不容乐观。其表现之一便是价格的滞涨。据统计,上海商品住宅成交均价从2007年底的1.1万至1.2万元/平方米左右,发展至2008年3月至6月份1.4万至1.7万元/平方米的高峰,但目前成交均价又回落到2007年底水平。

国都证券分析师表示,2009年可售房总量仍将处于高位,在商品房滞销压力下,包括上海在内的全国整体房价均将有10%-15%的下行空间。

丛诚表示,2007年下半年到2008年上半年,撇开官方统计,上海市民感受的房价,尤其是中心城区的房价几乎上涨了50%左右,这是调控以来的报复性反弹。因此只有将调控以来的报复性反弹全部跌去时,房地产市场才能全面转暖,其标志就是房市成交量将恢复到正常规模。

2009年的上海楼市,或许将是行业利益相关方——政府、开发商、购房者——三方博弈最为激烈的一年。

长江证券分析师苏雪晶认为,尽管上海有巨大的自住和投资需求,但降价同样是上海恢复成交量,恢复供求平衡的不二选择,这一过程持续的时间不会比深圳短。“新政”给了上海一个实现快速消化存量的契机,但如果开发商就此以为政府在救市,而放缓降价的打算,那么等待他们的将是更漫长的调整期。

大的这一部分变成“不良资产”。由此,或将降低人们对住房消费的信心,这对目前中央政府提振内需、鼓励消费的经济政策无疑是不利的。

对于规模稍小的上市商业银行来说,一旦不幸踏中了这类“地雷”(事实上,该项目就有两家上市商业银行为其放贷),其坏账率会迅速提高,势必将影响到这些银行的业绩与估值,进而波及资本市场的稳定。眼下,资本市场的信心已经比较脆弱,再也经不起“意外”折腾。

再有,据了解褐石园的业主中有相当多的人是北大、清华的教师以及高科技产业的科技人员。按照常理推测,这些肩不能挑、手不能提的“一介书生”即使在利益受到极大损害,也绝对不会采取类似贵州瓮安事件中的那种暴力行为,但他们心中的悲苦难免会化为“腹诽”。站在社会公平与公正的角度看,他们一样是社会中的弱势群体。如果政府不施以援手,其潜在的“不和谐”因素发酵,或许造成的负面影响并不比拖欠农民工工资要小。

中国有句古话,有居则安,有产则宁。当民众居无定所的同时还要背负沉重的债务,很难想象谁还能安宁的下来。不过,应该相信的一点是,我们的政府是有能力处理好这一问题的。

■ 市场了望

1月北京新盘供应陷入低谷 次新房上市或现“升温”

□本报记者 林 ■ 北京报道

品项目带来巨大的压力。项目间竞争压力的加大却是摆在开发商面前的事实,对市场判断的不确定性导致供应方普遍处于观望的状态,从而使得新盘上市量大幅缩减。

次新房入市或明显增加

虽然1月份北京新房市场将较为低迷,但二手房市场可能出现升温,尤其是次新房的上市与供应。

去年12月17日,国务院常务会议将二手房营业税免征年限由5年改为2年。12月30日让购房者翘首以盼的营业税细则终于尘埃落定。据

财政部通知,自2009年1月1日至12月31日,个人购买不足2年的非普通住房对外销售的,将全额征收营业税;个人将购买超过2年(含2年)的普通住房或者不足2年的普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税;个人购买超过2年(含2年的)的普通住房,将免征营业税。

记者走访各大中介后发现,一些房产经纪商已经开始根据这一政策精选一些房产证超过2年但未超过5年的“次新房”推荐给客户,而潜在客户对这些房源的兴趣明显增加。

21世纪不动产分析师孟奇指出,营业税新政的执行,对于二手房市场将是一个利好,有利于促进市场交易,在很大程度上提高市场活跃度,降低购房者的购房成本。他预计,两年以上、五年以内次新房在元旦过后,将迎来过户高峰期。这部分“解禁”的房源预计占到二手房总体交易量的四成以上。中原地产经理谭秋琪表示,从去年10月份到现在,二手房交易都有回暖的迹象。从近期的成交量来看,已经较去年9月份有约20%的增长。加上营业税政策大幅降低了交易成本,将刺激二手房市场的成交量继续放大。

深圳全年新房均价同比下跌4.4%

□本报记者 万晶

占全市总量32.5%。

价格仍有下调空间

深圳房地产市场走过了乱象丛生的一年,近日中原地产深港研究中心发布的年度分析报告将2008年深圳楼市描述为“巨量供应,微量成交,价格暴跌,楼盘整顿”,一手住宅成交均价12800元/平方米,同比下降4.4%。从全年数据看,全市房价仅比2007年小幅下滑,实际上楼盘价格同2007年高峰时比跌幅超过三成的比比皆是,不少楼盘价格甚至“腰斩”,只是由于众多豪宅的入市拉高全市均价。

成交低迷供应庞大

中原地产报告显示,2008年深圳市仅销售住宅384万平方米,同比减少23%,前10个月的销售量甚至只有275万平方米,只有2006年同期的50%,2007年同期的60%,只是由于10月底政府相继出台的一系列利好政策,11、12月份全市成交量放大拉高全年成交量至384万平方米。

中原地产报告称,2008年深

圳市成交均价12800元/平方米,同比下降4.4%。从全年数据看,全市房价仅比2007年小幅下滑,实际上楼盘价格同2007年高峰时比跌幅超过三成的比比皆是,不少楼盘价格甚至“腰斩”,只是由于众多豪宅的入市拉高全市均价。

与2007年12月份相比,去年12月90平方米以下住宅成交均价下跌约22%,90至144平方米的住宅成交均价下跌超过27%,跌幅不小,而144平方米以上住宅成交均价反而上涨8%。

各个区域由于产品定位不同,均价也出现分化,深圳房地产信息网统计显示,盐田区由于华侨城天麓等别墅的带动,全年成交均价同比暴涨近70%,高达24078元/平方米,罗湖区由于百仕达东郡广场等高端项目的影响,成交均价同比也小幅上涨3.7%。而其余四区的成交均价都有不同程度的下跌,其中龙岗区的跌幅最大,同比下跌达16.2%,成交均价仅9034元/平方米,是深圳唯一一个成交均价低于万元的区域,福田区的跌幅也达10%,成交均价为18570元/平方米,南山区和宝安区同比也有超过5%跌幅。

中原地产分析人士指出,2009年深圳全市依然有近700万平方米的新增供应,存量加上新增供应,全年可售住宅达到1090万平方米,而2008年12月全市144平方米以下住宅成交均价仍比2006年12月份上涨超过10%,房价依然偏高,深圳楼市的稳定尚需时间。只有楼盘果断让利,坚持低价策略,不断消化存量,楼市才能尽快企稳。

深圳房地产信息网分析师也表示,2009年深圳楼市供应相当充裕,供过于求的失衡状态将持续存在,销售压力将进一步增加,房价将会进一步下滑,并预计2009年深圳楼市的销售量在400万平方米左右,全市成交均价在11500元/平方米左右。

中原地产预计

今年北京中高档二手房价降5%

北京中原三级市场研究部预测,2009年的北京中高档二手商品房价将在目前的基础上,下浮近5个百分点后趋于稳定,即由目前成交均价的13682元/■下浮至13000元/■左右后趋于稳定,而这个下浮的时间将集中在2009年上半年。此外,2009年京城二手房成交量将达到70000套左右。

北京中原分析道,京城中高档二手商品房价自2008年7月份开始回落,在2009年初春节前的传统楼市清冷期将继续走低;由于楼市利好政策的延后性,因

现在买房有风险?

□大漠

据媒体报道,新年伊始,在北京信访办发生了一起群体性上访事件。引发此事的原因是这些人购买了一个名为褐石园的商品住宅项目,由于开发商涉案经济案件,资金链断裂而致使项目“烂尾”(开发商不能履行合同交房)。此事所传达的信息是,在眼下经济增长放缓开发商资金紧张的市况下,即使是购买了“五证”齐全的房子,也是有风险的。

从媒体披露的信息中得知,不少业主卖了自己原来的住房凑够首付款,三代同堂、一家五口挤在租住的二居室里,一面要交房租,另一面还要为遥遥无期的房子偿还贷款;还有购房者的向亲朋好友借债,省吃俭用地供房,没想从此陷入债务牢笼,一到过年过节就像杨白老躲债一般,谁都不敢见,患上了严重失眠症……。在业主论坛上,一个业主激愤地说,如果不是把人逼到绝境上,谁愿意上街请愿上访啊!

客观地说,这个项目的烂尾与开发商有直接关系,而国内开发商的职业操守则一直被社会公众所诟病。之所以如此,其一是房地产业的暴利与百姓所无法接受的高房价之间严重失衡。有业内人士称,前些年在北京地区,土地协议转让的房地产项目,以开发



漫画/李明新