

■ 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,却在11月、12月意外迎来一个颇有斩获的“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,出现成交量连续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,在位于上海浦东东星恬园开盘3个月来,销售率即达80%,折射出楼市回暖迹象明显。

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



位于上海浦东东星恬园开盘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。

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雄表示,由于4季度以来政府托市暖风频频,使得上海楼市在经历近六年来最冷的“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

## 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强。“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套房子。

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

上述短时间内浦东地区的国企集中购房的数额接近8.4亿元。

有分析师对政府变相收购房源表示不以为然甚至质疑,中国指数研究院华东副院长陈晟认为,此举对开发商固然是利好,但房地产市场的回暖根本不能完全寄希望于通过政府收购特殊人才提供高端经济适用房。上海房价已出现下行迹象,市场内在调整是大势所趋。在房价未现最低值的时候,现在并非最佳购房时机,此时四大企业进行团购难免有政府“托市”之嫌。

财经评论员叶檀则表示,收购高价住房用于保障性住房违背了保障的本义,其实是面向特殊人才提供高端经济适用房。地方政府只有购买低端保障性住房,才可以最大限度地以低成本保障社会公义,可以将有限的资金用到尽可能多的低收入人群,更可减少低端商品房的库存量,实现一举数得。

## 国企辩称:买楼并非托市

但出手“扫楼”的国企则辩称收购楼盘的目的,一非托市,二不是为本集团员工提供福利,而是为整个浦东地区的人才引进和动迁配套等做储备。上海千城地产顾问机构分析师刘承建表示,上海四大国有房地产集团在中星恬园、保利·金爵公寓等楼盘的集中下单,是为上海各类相关企业的人才安置和商业环境提升预留空间,有助于降低上海的商业和人才成本。刘承建透露,和浦东楼盘遭遇的“团购”一幕类似,未来在上海普陀区也要开辟这样的人才公寓。

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至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。

从诚表示,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。

## ■ 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

春节前后是北京楼市传统的淡季,加之政策利好效应递减,由此开发商对新盘入市的意愿明显降低,房地产研究机构的监测数据显示,今年1月,北京新盘入市量仅为去年同期的三成。不过在二手房领域,由于营业税等税费的减免,5年内次新房的上市可能出现明显“升温”。

## 新房供应量大减

据亚豪机构统计数据显示,2009年1月,北京计划推出新盘项目仅有13个,其中纯新盘则只有3个。而2008年1月,北京新盘有44个,其中纯新盘就有12个。2009年1月拟入市项目相当于2008年同期的三成。

2008年12月北京新盘的开盘量虽然比11月骤减三成,但也有28个项目入市。而2009年1月拟开盘量相当于2008年12月的五成。

虽然有13个项目计划今年1月入市,但据业内核实,目前已确定会入市的项目仅有5个,其中包括3个纯新盘。今年1月份入市楼盘的主力户型,多数为90平米以下的中小户型。

据亚豪机构统计,计划1月入市的主流住宅项目均位于三环以外,其中三至四环、五环以外两个环线区间的供盘量最为集中,各有4个项目计划开盘。三至四环位置距离中心城区较近,开盘项目均价处于12000-18000元/平米之间。五环外普通住宅项目与保障性住房的购房者群重叠度较高,产品差异较小,迫于竞争压力,项目定价较为理性,开盘项目价格均在7000元/平米以内。

亚豪机构副总经理高姗认为,2008、2009年相继开工800、850万平方米的保障性住房,这对周边商品房项目形成了冲击,特别是对郊区商

## 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,盘整持续”,一手住宅成交均价12800元/平方米,同比下跌4.4%。

## 成交低迷供应庞大

中原地产报告显示,2008年深圳市场仅销售住宅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至384万平方米。

另根据深圳房地产信息网的统计数据,2008年深圳商品住宅的销售套数为44315套,同比减少12.4%,销售收入为517.38亿元,同比减少22.7%。

在全年低迷成交中拔得头筹的是宝安区,共成交143万平方米,一方面是供应增加,另外宝安中心区、西乡、龙华三个片区市场认可度较高,降价的楼盘大都取得不错的销售。龙岗区住宅销售面积也有133万平方米,主流房价6000-8000元/平方米之间,成交较活跃。

中原地产深港研究中心分析人士认为,从08年新盘的销售情况看,全市新盘整体成交量为56%,其中宝安、南山最好,都超过60%,龙岗和福田最差,不到50%。

根据中原地产监测,去年全市共有超过100个楼盘入市,推出住宅552万平方米,同比减少11%。自2005年以来,随着深圳特区内住宅供应日益减少,“关外”宝安、龙岗两区逐渐成为深圳楼市供应的主要区域。

不过由于2007年底深圳市存量住宅近250万平方米,因而2008年实际可售的住宅约800万平方米,大大高于前三年的供应量。其中,宝安区是08年全市供应最大的区域,该区全年新增住宅224.8万平方米,同比增加16%,占全市总量40.7%,其次是龙岗区,共新增住宅179.8万平方米,同比减少22%,

商品房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税年限由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)的非普通住房或者不足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。

## 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房价格将在目前的基础上,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,京城中高档二手房价格自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

此成交量不会在短期内暴涨,价格将继续回落。此外,由于2008年京城中高档二手房价格已经持续走低近6个月,消费者的观望情绪预计仍将持续至2009年5-6月份。在此期间,中高档二手房价格的价格将下浮2个百分点,达到2007年底的价格水平,其后趋稳发展。

此外,北京中原还预计,2009年,北京租赁市场会呈现价值同降,但租金变动幅度要远低于房价变动幅度,预计2009年租售比稳中有降。( 费杨生)

## ■ 楼市话题 现在买房有风险?

□大漠

据媒体报道,新年伊始,在北京市信访办发生了一起群体性上访请愿事件。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绷的市况下,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,一面还要为遥遥无期的房子偿还贷款;还有的购房者向亲朋好友借债,省吃简用地供房,没承想从此陷入债务牢笼,一到过年过节就像杨白佬躲债一般,谁都不敢见,患上了严重失眠症……。在业主论坛上,一个业主激情地说,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

商自有资金计,整个项目的投资回报率平均可达300%。这听起来似乎让人难以置信,但细一算帐发现这并非是天方夜谭。开发商只要在初始阶段有钱启动项目,其后施工企业垫资施工,银行贷款与预售回款就足以覆盖项目的所有支出。因此,在资金杠杆放大的作用下房地产业的投资回报率是相当惊人的;

其二,相当一些贪腐案与房地产项目开发有关,从沈阳慕马大案、广西成克杰案到近期的上海房地局原副局长殷国元受贿案和北京海淀区区长周良洛受贿案,无不与土地转让有关。少数政府官员与不法开发商就像一对暧昧的舞伴,在环环相扣的灰色利益链条中各取所需,而这些利益的转化是要在高房价中得到体现的。因而,其危害不仅是加重了广大民众的住房消费负担,更主要的是对政府公信力造成极大的伤害。

北京褐石园商品住宅项目的“烂尾”,并不仅仅是一个孤立的案例,它所造成的负面影响或许更为广泛。表面上看它损害的只是六百多户业主的利益,但其所传达的信息是,目前购买期房蕴含着极大风险。人们在考量房价高低的因素之外,更需提防所购房屋是否遭遇到某种不测而“烂尾”,使得家庭财产中占比最



漫画/李明新