

靠房地产救经济是饮鸩止渴

□周小亮

在中国二季度GDP增速3年来又跌破8%后,持续低迷的房地产市场能否再度引领经济上涨引发了公众的广泛关注,呼唤楼市调控政策放松的声音不绝于耳。近日,有学者甚至公开表示“放松调控信心”,“地产才是大救星”。对此,大多数专家认为,房地产调控政策绝不能放松,要谨防房地产借机要挟中国经济。只有转变经济增长方式、调整经济结构才是中国经济长期可持续发展的正确道路,仍然走依靠房地产带动经济增长的老路无疑是饮鸩止渴。

增速下滑楼市调控影响大

今年以来,伴随着经济增速的放缓,我国房地产投资增速也明显回落。根据国家统计局公布的数据显示,上半年房地产开发投资增长16.6%,比上年同期回落16.3个百分点。事实上,从2000年起到今年4月,房地产开发投资增速始终保持高于全国固定资产

投资增速,但今年二季度房地产对于国民经济的拉动作用明显减弱,其中6月落后全国固定资产投资增速3.8个百分点,比上月扩大2.2个百分点。

在我国经济快速发展的过程中,房地产行业对GDP的贡献一直较高,交通银行(601328)金融研究中心的报告表示,近10年房地产投资占GDP的比重保持在5.5%左右,而且和其它产业有较高的关联性。北京大学房地产金融中心主任冯科表示,一个产业如果达到GDP份额5%以上,就是支柱性产业。而地产占整个GDP的份额已经接近10%,因此房地产市场的调控不可避免地导致GDP的下滑,这是正常现象。

国家统计局新闻发言人盛来运认为,房地产调控是今年经济增长速度下滑的重要原因,从房地产投资增速回落的幅度以及与房地产销售有关的家具和家电销售情况来看,增速都回落得比较明显,不可避免地在一定程度上影响短期经济增长。

调控既不加码也未放松

在当前经济增速放缓的背景下,房地产调控已经处于关键时期。近日,一则关于“珠海楼市取消限购限价令”的消息在网络上广泛流传。虽然珠海相关部门已进行否认,但也不难看出,目前有些限购城市已经按捺不住给楼市调控松绑的冲动。

住房城乡建设部新闻发言人近日强调,将继续坚持房地产市场调控政策不动摇,对于地方出台放松抑制不合理购房政策的,将及时予以制止或纠正。对此,中国房地产学会副会长陈国强(微博)表示,住建部此次表态释放出两个重要信号,即重申楼市调控政策“既不加码,也未放松”的基调。而且限购和限价政策“红线”被再次明确,将成为地方政府微调政策重要约束条款。

对于当前市场出现“只有给楼市松绑才能保增长”的观点,中国房地产研究会副会长顾云昌表示,这种以房地产拖累经济为由要求放松调控政策,正是我们所担心的。现在房

地产调控的压力来自于人们将楼市与GDP捆绑的思维,忽视了调控对抑制房价过快上涨所取得的成效。

放松调控后果很严重

专家普遍认为,房地产调控政策松绑从短期看可能会对经济产生刺激作用,但从长期来看,这无异于是饮鸩止渴,将使受到挤压的房地产泡沫沉渣泛起,危害中国经济的健康发展。

“当前房地产宏观调控若戛然而止会让宏观调控陷入一种危险境地。”中国社会科学院金融研究所研究员易宪容表示,在当前经济转型的关键时刻,政府首先必须冲破GDP增长拜物教意识的禁锢,彻底舍弃通过住房市场投机炒作短期内推高GDP增长的幻想,在挤出巨大房地产泡沫同时,建立起稳定经济增长扩大内需的长效机制。这种长效机制最为核心的内容,就是让住房价格回归到合理水平。

“如果再次启动刺激性的财政政策,只会导致更多的过剩产能,而银根的放松则会再度推高通胀控制下来的通货膨胀。”亚太城市房地产研究院院长谢逸枫表示,大规模的经济刺激计划不会再出台,今年下半年中央以“稳”字当头,维持“既有政策”作为楼市调控思路。房地产调控政策微调应该在去投资投机化的同时,保刚需与改善置业人群的合理购买需求,达到拉动销售成交,推动投资增长的目的。

买房必须做到“四不要”

□齐鲁

买房几个关键点不外地段、户型、产权合法性、有关房屋买卖的相关支出、营销时代带来的一些非折扣优惠及开发商价格策略识别、房源控销等。在这些环节,你有可能“熟视无睹”,但如果做足买房功课,也可能转化为“熟能生巧”。

不要以地价判断地段

判断地段的正确方式应该是结合需求进行,比如你是自住买房,交通通达时间与生活配套是主要判断标准,能够满足职场要求以及日常生活所就可以了。

不要以城市功能区判断配套成熟与否

现在城市发达,功能区不断更新,商务区是否一定适合置业,这是一个重大的误区。

商务区包括金融商务区也好,都只是经济增长点的设置

而已,与买房关系不大,相反开发商却把这些当做利好因素计入了房价,所以买房远离一些噱头式功能区更好一点。

不要贪便宜

买房合法看起来非常简单,看看五证,但事实非也,有些五十年产权用地建设的小型多功能公寓,看起来账是非常好算的,但你要懂得如何深入开发商内部来体会订价机制。住这类公寓单价是高于住宅单价的,因为受众面扩大了。

不要参与卡式销售项目

如果每个买房人都能够认真地对待买房选房,不急于表达自己的消费意向,开发商涨价的随意性将会下降许多。

最为常见的做法就是排队选房,通过需求集中来刺激价格上涨与调控房源。如果按照前述,对地段、配套、销售中的一些做法、对开发商释放的便宜房,有深刻认识,你也不用追涨了,有合适的就买,没有合适的就等等。

如何看待房地产调控中的“多重博弈”

□新华

近期,一则“珠海楼市双限令松绑”的消息在微博上广为传播。虽然珠海有关部门很快进行否认,但敏感的舆论再度猜测地方“微调”楼市政策的意图。

楼市博弈愈演愈烈,这是对政府自身决心和能力的重要考验。一旦把握不当,便可能对市场自身运行、政府公信力都形成负面效应。合理看待并应对楼市调控遭遇的多重博弈,甚为关键。

此前,类似的地方“微调政策”传闻已多次出现。或是提高贷款额度,或是放宽税收标准,有些则是调整甚至试图取消限购,不一而足。一些试探之举顺利“闯关”,不少措施则被中途叫停。

市场和行政力量的博弈也在明显加剧。虽然政府部门几次“喊话”调控不放松,但市场仍出现了一些让人担忧的迹象:一些城市又出现了排队买房、开发商涨价,楼盘降价面和降价幅度均在缩小;“地王”再度归来,房价上涨预期强化。此外,信贷政策的变化,客观上也在助推房地产市场的回暖。

对此,要把抑制投资投机性需求作为一项长期政策,同时也要从土地、税收、融资等各个方面入手,覆盖供应、建设、销售等各个环节,建立起普通商品房、保障房这些“合理房源”的政策支撑体系乃至法律框架,使“增加有效供应”真正落到实处。

对地方政府和房地产企业来说,调控将成为常态,世界经济和中国经济也将步入相对平稳的增长区间,指望依靠房价暴涨赚“快钱”的时代已经过去,降低对房地产业的依赖、加快产业结构调整势在必行。

房地产市场是一场“攻坚战”,是对企业的历练,更是对政府的考验。如经济学家许小年所说:欲降房价,必先扭转市场预期;欲扭转预期,必先调整利益;欲调整利益,必先推动体制改革。

上一年分别回落6.9个和16.3个百分点;全国商品房销售面积39964万平方米,同比下降10.0%。

国务院及有关部门负责人近期的表态,再次向市场传递出“调控不放松”的明确信号。地方政府和房地产企业绝不能低估中央调控楼市的决心和能力。一旦引发房价快速反弹,便可能进一步招致严厉调控,使楼市理性调整的步伐受阻,对各方都带来不利影响。

但现实问题也需要正视。比如,部分刚需因市场预期不明而持续观望,合理的购房需求难以释放;保障房、教育、水利等与土地出让金挂钩的民生支出受到“拖累”;钢筋、水泥、家装、家电等几十个与房地产相关的行业也持续低迷。

从长远来看,在快速城镇化进程中,商品住房供不应求的矛盾将持续一段时间,房地产市场改革不容迟滞;一旦行政手段“用药”过重,时间过长,便可能对市场本身的正常运行造成干扰,为后市埋下更深的隐患。

对此,要把抑制投资投机性需求作为一项长期政策,同时也要从土地、税收、融资等各个方面入手,覆盖供应、建设、销售等各个环节,建立起普通商品房、保障房这些“合理房源”的政策支撑体系乃至法律框架,使“增加有效供应”真正落到实处。

房地产市场是一场“攻坚战”,是对企业的历练,更是对政府的考验。如经济学家许小年所说:欲降房价,必先扭转市场预期;欲扭转预期,必先调整利益;欲调整利益,必先推动体制改革。



颜色巧妙的结合,现代式的简洁布局,让简单的空间变得时尚起来。

西居 摄

“退房令”遇市场抵制 部分央企两年未退出地产业

□郭晋晖 汪时锋

央企盈利形势严峻,房地产市场乍暖还寒。在此背景下,2010年3月国务院国资委(以下简称国资委)下达的“78家主业非房地产央企退出房地产行业”的命令(以下简称“退房令”),不但执行力度有所减弱,且部分央企两年多尚未退出的事实也得到宽限和默许。

《第一财经日报》从北京产权交易所了解到,今年上半年,主业非房地产央企出让房地产项目仅13宗,其中不乏出让金额不太高的“边角料”。

“退房令”下达两年多,78家央企中还有部分没有完成退出已是不争的事实,而在市场成交不活跃的时期,国资委虽然坚称“退房令”不变,但也开始谈论“尊重市场规律”,似乎意味着,对于动作慢的央企将“不强求”。

“能卖出去就不错了”

央企退出房地产业主要有产权交易所挂牌、协议转让以及国资委直接划拨这三种形式,央企根据自身企业的实际情况来选择退出的方式。

产权市场作为央企退出房地产的主战场之一,它的交易数据可以看做衡量“退房令”实施进度的重要指标。北京产权交易所(以下简称北交所)昨日公布的数据显示,2012年上半

年,房地产业退居企业国有产权交易各行业成交额的第二位,其中有11家主业非房地产央企通过北交所转让13宗房地产项目,成交额为7.37亿元。

这11家央企包括中国冶金地质总局、中国华星集团公司、中国南车集团公司、中国航天科工集团公司、中国东方航空集团公司、中国核工业建设集团公司等。

《第一财经日报》从北交所了解到,这些房地产项目均是采取股权转让的形式,受让方的主体为民营企业。由于项目的平均体量均只有几千万,受让方中并没有资金实力特别雄厚的知名民企。

北交所集团董事长熊焰表示,与去年相比,央企通过交易所转让房地产项目的热度已经下降了,同时由于受国家宏观调控的影响,买家需求也不旺盛,出现了项目不好接盘的局面。

北交所一名研究人员对本报表示,央企转让项目挂牌之后市场上来问的客户还是挺多的,但由于民企同样也存在资金紧张的问题,实际上成交不太活跃,这也造成了项目的溢价率没有去年那么高。

“今年上半年房地产业绩并不是很好,只要能卖出去就是很不错了。”熊焰称。

房价过快上涨基本抑制 楼市“半年报”喜忧参半

□魏宗凯

国家统计局近日发布的房地产业“半年报”让人喜忧参半。喜的是上半年房价同比增长5.3%,基本抑制住其过快增长的步伐;忧的是投资增速回落,“拖累”了GDP。专家认为,房地产调控效果明显,对经济的影响也在意料之中,切实关注看重经济增长数字而淡忘了调控政策的初衷。

“以房地产拖累经济为由要求放松调控政策,正是我们所担心的。”中国房地产研究会副会长顾云昌告诉记者,现在房地产“调控的压力来自于人们将楼市与GDP捆绑的思维,忽视了调控对抑制房价过快上涨所取得的成效。”

国家统计局13日发布的经济数据显示,我国上半年GDP同比增长7.8%。其中,二季度增长7.6%,三年来首度“破八”。国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长盛来运坦言,房地产的主动调控确实是今年经济增长速度下滑的一个重要原因。“从房地产投资增速回落的幅度以及与房地产销售有关的家具和家电销售情况来看,增速都回落得比较

明显,这不可避免地会在一定程度上影响短期经济增长。”

交通银行金融研究中心的报告表示,我国经济中房地产行业对GDP的贡献仍较高,近十年房地产投资占GDP的比重保持在5.5%左右,且产业关联较高。

自2010年1月至今年4月,房地产开发投资增速始终保持高于全国固定资产投资增速,但二季度房地产对于国民经济的拉动作用明显减弱,其中,6月落后全国固定资产投资增速3.8个百分点,比上月扩大2.2个百分点。业内预计年内房地产投资增速相比去年将有较大幅度的回落,全年增速将从去年的27.8%回落至15%左右。

进一步完善调控政策

盛来运表示,调控房地产虽然说短期对经济增长产生影响,但是有利于国民经济更持续健康发展,特别是对防止房地产泡沫化对经济的长期发展的冲击很有好处。所以要进一步完善房地产调控的政策,进一步巩固房地产调控的成果。

在经济增长压力加大,地方土地财政收入

购买现房的十个小技巧

□商报网

一般来说,现房一般为现房发售和二手房两种,但无论是哪一种,买房的时候都要擦亮眼睛,避免买房之后才发现顶层漏水、底层采光不足等问题,而这些问题并不少见,因此而来的纠纷也并不在少数。

那么,如何买到户型佳、配套全、物业好的楼盘呢?笔者整理了一些简单而具体的置业小妙招。

不看白天看晚上

入夜看房能考察小区物业管理是否重视安全,有无定时巡逻、安全防范措施是否周全、有无摊贩等产生的噪音干扰等,这些情况在白天我们是无法看到的。

不看晴天看雨天

下过大雨后,无论先前房子进行过怎样的“装饰”,都逃不过雨水“侵袭”,这时候房屋墙壁、墙角、天花板是否有裂痕,是否漏水和渗水就能一览无遗。

不建建材看格局

购买房屋最好看空房,理想的格局是打开大门从阳台进入客厅,然后是餐厅、厨房、卧室。好格局的房子应该把各种功能区区分开来,如宴客功能、休息功能等。

不看墙面看墙角

查看墙面是否平坦或潮湿、龟裂,可以帮助购房者了解是否有渗水的情况。而墙角是承接上下左右结构力量的,而墙角严重裂缝时,漏水的问题也会随时出现。

不看装潢看做工

买房子时必须要注意房屋做工,尤其是墙角、窗沿、天花板

的收边工序是否细致。如果出现问题,挑出这些小毛病,可以增加和业主讨价还价的筹码。

不看窗帘看窗外

应注意房子的通风状况是否良好,房屋是否有潮湿、霉味,采光是否良好。检查一下房屋的窗户有无对着别家的排气孔。

不开冷水开热水

如果要想知道水管是否漏过水,可以看看水管周围有没有水垢、水有无泛黄。检验浴缸时要先打开水龙头,看流水是否通畅,等到蓄满水后再放水,看看排水系统是否正常。没有热水的房子一般有两种情况,一是房子已经很久都没人住了,二是房子可能卖了很久都没卖出去。

不看电梯看楼梯

新建商品房大都是电梯房,电梯的功能固然重要,楼梯也不可忽视。看一下是否有住家的堆积物、消防通道是否通畅。

不看房看天花板

看完客厅的地板、浴厕的瓷砖、厨房后,购房者还要看看灯饰的路线,看一下天花板是否有水渍,或是漆色不均匀的现象。如果有,表示可能存在漏水。如果可能,带上螺丝刀,卸下灯具,打上手电筒,看一下吊顶里是否有油渍脱落、漏水等。

不问屋主问保安

可以和小区管理员或保安聊天,因为他们是最了解该小区基本状况的,有时他们比业主更能客观、准确地告知房屋的相关情况。从他们口中获得的信息,有时还能成为买房与否的决定性因素。

商业地产正进入疯狂扩张期

□邓涛

商业地产正在进入疯狂扩张期,遍地开花的商业地产正从一线城市向二三线城市蔓延,重庆自然也不例外。

去年重庆商业地产的开发体量大约在50万平方米左右,而到了今年,该数据将飙升到200万平方米。写字楼、商铺、城市综合体等各色项目的大干快上仍在持续发酵,有的开发商甚至在最近几年开发的所有楼盘皆为商业地产。重庆本土一家开发商表示,在今年开盘的八大项目,都会涉及到较大体量的商业租赁问题。

顾名思义,商业地产就是作为商业用途的地产,区别于以居住功能为主的住宅地产、以工业生产功能为主的工业地产等,其形式主要包括购物中心、大卖场、商业街、城市综合体、写字楼等。在最近几年,特别是城市综合体这一将城市中的商业、办公、居住、旅店、文娱、餐饮、会议等融合,形成相互依赖、相互促进的有机体的模式已变得最为常见。

贬值、通胀与投资品种过少,共同刺激着房地产,同时也扭曲着房地产,商业地产的火热同样有这样的原因。而住宅地产受宏观调控影响降温,使得不少开发商转投商业地产,也间接促成了商业地产的崛起。地方政府,特别是二三线城市地方政府的造城政绩冲动也起到了推波助澜的效果。

目前,重庆主城九区人口在

650万左右,根据国际通行标准,城市商业人均营业面积在0.8平方米至1平方米最为合适,早在2007年时,这里的商业经营面积就已超过400万平方米。而在今年年末,重庆的商业地产开发面积就要达到200万平方米,而这里面主城九区的面积将占到大头。

此外,由于缺乏政府层面的规划和引导,商业地产不仅数量大,而且面临同质化严重的情况,招商将是其接下来要面临的难题。实际上,即便招商成功,营运也并不轻松。通常住宅地产卖完即完,而商业地产还需要进行商业运营等,对开发商的要求自然也就较高,这将使开发商,特别是不熟悉商业规律的由住宅地产商转向商业地产开发的地产商面临不小挑战,而这往往是先有教训再有经验。

有的开发商实际上已经悄然改变了商业地产的运行模式,本该是通过后期租赁、租金回报、项目增值等来实现投资回报的商业地产,现在则开始已转向以直接销售商铺实现回报为重点。这样,地产商先圈地,再圈钱,将运营风险转到投资者手中。

无论是商业地产还是住宅地产,都脱离不了经济基本面,同时也摆脱不了供求关系的影响,因此商业地产的泡沫也有必要挤一挤。就目前而言,商业地产过剩的矛盾已相当突出,政府部门在新的商业地产审批方面已把握节制,地产商们在运作项目时有必要调整部分区域的结构性过剩,投资者也应回归理性。

量创近17个月新高。而进入7月份,部分城市环比成交数据继续增长。伴随着成交量的上涨,房价也开始逐渐回升。业界担心,楼市的“价格底”和调控的“政策底”已经双双出现,在买涨不买跌的心理影响下,市场预期的改变会令房价出现趋势性反转的风险进一步加大。

顾云昌认为,这一轮成交量的反弹与开发商前期的“以价换量”有关,更重要的是货币政策的宽松带来的预期改变,使得自住性需求认为购房窗口已经打开,积极入市。房价上涨有两种情况,一种是实涨,即随着收入水平的提高而上涨,另一种是虚涨,往往是投资需求炒起来的价格。但在目前形势下,房价过快反弹和暴涨的可能性不大,最多只会是温和上涨。

“一些人认为房价合理回归就是要降房价,其实还有一种路径是提高居民收入,使得房价收入比趋于合理。”顾云昌称。

房地产研究机构易居中国的报告表示,中国房价收入比在2009年达到8.1的峰值,去年降至7.4,随着调控的持续以及居民可持续收入的增长,预计今年大中城市的房价收入比有望回落至6至7的合理区间。但在一线城市中,这一比值仍较高,上海为12.4,北京为11.6,深圳更是高达15.6。

专家建议,从国际经验看,保持房地产市场健康持续发展,除增加居民收入外,还应建立以合理税负为主导的房地产调控长效机制。

应建立调控长效机制

6月份,多数一二线城市新建商品住宅成