

房地产调控

■ 本报记者 王静宇

“要坚持房地产调控政策不动摇,促进房价合理回归。”这是今年中央经济工作会议中最牵动百姓、开发商目光的重要表述之一。

经过持续近一年严厉的房地产调控,房价过快上涨的局面得到控制。今年6月份起,一些城市房价企稳并出现合理回落,房地产调控的成效正进一步显现。与此同时,官方称,全国开工1000万套保障性住房的任务已经全面完成。

调控效果渐显

随着房地产调控的实施效果逐步显现,部分城市的商品房市场交易量明显下降,社会上开始出现不同的声音。同时,受政府调控政策影响,最近一些城市的房价出现了下降的迹象。

国家统计局公布的数据显示,10月份70个大中城市房价平均环比下降0.14%,今年以来首次出现环比下降。

“总体来看,目前房地产调控已取得积极成效。”国务院发展研究中心市场经济研究所所长任兴洲认为,成效突出表现在:实施限购城市的投机性需求基本得到抑制;商品房价格过快上涨势头得到遏制,特别是下半年以来,一线城市和部分二线城市的非中心城区房价出现下行趋势;住宅地价上涨势头出现回落;住房供应结构明显改善,保障性住房和中小套型住房供给增加。“房地产调控正朝着预期方向发展。”

近日,中国社科院发布的《住房绿皮书》(以下简称“绿皮书”)或许能给人们带去一份欣喜。绿皮书明确指出,2012年第一季度,房

价或现拐点,第三季度开始大幅度下降,降价的势头将由一线城市向二、三线城市,城市的边缘区域向中心区域扩散。

绿皮书预测,2012年一季度,一线城市绝对价格下降的态势将持续,但是降幅不会很大,试探性降价、权衡降价可能是市场主导,价格拐点很可能在第一季度显现。

到二季度,整体性降价幅度则有限。预计开发企业会加大推盘力度,新盘定价更趋合理,老盘降价的幅度将更大,绝对价格下降的范围呈现扩大趋势。

真正的降价是在第三季度,降价范围会继续扩大,降价幅度会更深。不过这一降价有一个前提,就是信贷资金不能满足需求,上半年销售远低于预期。

绿皮书指出,如果上半年销售缓解了资金的压力,整体价格则是趋稳的,维持第二季度以来价格状况的可能性较大。

年底一般是开发企业各种款项的结算、资金支付密集的时期,也是第二年经营计划的制订期,上年各项任务的完成情况会在很大程度上影响下一年经营目标的确定。

另外,2009年以来,高涨的房地产投资增幅、新开工面积增幅始终在高位运行,开发商库存量快速增加。为消化库存,降低资金压力,所以会有一定程度的降价。

保障房上市

12月22日,中共中央政治局常委、国务院副总理李克强在全国住房保障工作会上强调,要贯彻落实中央经济工作会议精神,扎实做好明年住房保障工作,在确保质量的前提下,统筹推进新开工和结转续建项目建设,完善配套设施,力争更多竣工,确保分配公平,

促进民生改善和经济发展。

除了坚持房地产调控政策不动摇,会议强调,要加快普通商品住房建设,扩大有效供给,促进房地产市场健康发展。

2011年,房地产调控密集出招,先是年初各地出台房地产调控目标;接着年中要求房价过快上涨的二、三线城市出台限价或者限购政策;再到下半年如何制定保障房施工标准成为人们热议的话题。

另外,根据中央经济工作会议精神,明年“要坚持房地产调控政策不动摇,促进房价合理回归,促进房地产市场健康发展”。然而国际经济环境却并不理想,住建部坦言,在明年调控中要掌握的力道比2011年更加难于拿捏。

据与会的住建部部长姜伟新发言说:“住建部不断加强对市场的监控,住房信息系统软件开发已经完成,部分城市已与住建部联网。”同时,姜伟新还称明年将继续执行现有各项调控政策,不动摇、不放松。各地要对2011年稳定房价工作进行总结。未完成调控目标的城市,要在明年1月前向国务院提交说明报告。

值得关注的是,姜伟新强调,明年要继续坚持房地产调控不动摇,严格实施差别化住房信贷、税收政策,支持居民的合理购房需求,优先保证首次购房家庭的贷款需求。此外,明年新开工建设保障性住房和棚户区改造住房700万套以上,基本建成500万套以上,竣工量要高于今年。

据知,目前各地已经开始着手制定明年的保障房开工建设计划。整个“十二五”期间,中国共将建设各类保障性住房3600万套,到“十二五”末,城镇保障房覆盖面将达到20%以上。



11月末,雾霾笼罩下的鄂尔多斯。 本报记者 任正直/摄

鄂尔多斯领跌

■ 实习生 张丽娜

楼市调控进入持久战,全国楼市成交量持续低迷,多个城市成交量深陷谷底。然而,鄂尔多斯成交量几乎为零。

一个月前,《中国企业报》记者赴鄂尔多斯开展为期一周的调查采访,所见令人震惊——大面积建筑工地停工,讨要工资的工人四处围堵包工头、发包方,建成的房地产项目无人问津,民间借贷链条断裂,与蒙西南的天气一样,当地经济进入冰冻期。

面对鄂尔多斯此种状态,有消息称,鄂尔多斯市政府正在挑选一些房地产企业,并通过当地商业银行给予它们贷款。这个隐秘而曲折的救市计划,涉及资金大约75亿元。此计划拟定三个方向:一是鼓励大型房企兼并中小房企;二是政府中间搭桥,希望银行积极对房企借贷;三是政府回购一些房地产项目作保障房。

独特的鄂尔多斯

据某研究院发布最新数据显示,30个城市楼市成交量同比下降,7个城市成交量降幅在50%以上。其中,长沙同比降幅最大,达79.46%。其次是汕头,同比降幅达58.69%。此外,天津、杭州的跌幅均超过50%。

鄂尔多斯楼市特殊之处在于,每一个房地产开发公司,就是一个融资平台。很多公司实质上就是一个项目公司,手里的资金,尚不够偿付土地出让金,后期的开发资金,几乎全部来自民间贷款。通过利息的利益纽带,庞大的房地产开发资金背后,是成百上千个放贷者。

羊绒、原煤、陶土、天然气四大资源力撑地方经济,使得鄂尔多斯成为最富有的地方政府之一,头顶人均GDP全国第一的光环;而另一方面,鄂尔多斯独特的“体内循环”系统使得大多数因煤矿和拆迁富裕起来的鄂尔多斯人,又将资金通过民间借贷回流到房地产和煤矿。

随着这个能源城市的崛起,当地人荷包逐渐膨胀,高利贷和楼市是鄂尔多斯人投资理财的两大出口。大量的财富源头或许就是鄂尔多斯楼市从2005年开始上涨的重要原因。

2004年以前,鄂尔多斯一度是内蒙古最为贫困的地区,那时的康巴什还是一片荒漠,只有两个小村庄,居民不到1400人。经历了10年的快速发展期,房地产价格也急速上涨。据当地人介绍,2005年时鄂尔多斯房地产的均价在1000元/平方米左右;2010年当时,一些高档住宅或商业地产售价已达到2万—3万元/平方米。

在鄂尔多斯,不少人不愿意把钱存到银行,而更愿意把钱用来放高利贷。据了解,80%的高利贷都流向了房地产业。相比煤炭产业链,鄂尔多斯的房地产业并不占据支柱地位,却是近年来重要的财政收入来源。

引发质疑的政府救市

虽然鄂尔多斯许多项目在继续维持开工,但由于长期拖欠建筑工程款,且民间借贷危机最近接连引爆,大量项目已停工。房地产销售停滞带来的一系列问题也逐渐浮上水面。

在鄂尔多斯442家房企中,除了伊泰集

团、亿利资源集团、蒙能集团等近一二十家有实业支撑的当地房企以及绿城、星河湾等几家全国性房企外,近400家本地房企的开发运营资金主要依赖于民间借贷。因此,若房地产板块资金流动性出现一定问题,只有伊泰集团、亿利集团、蒙能集团、鄂尔多斯集团等旗下具备资源背景的房地产开发企业,可以通过其他业务板块来输血房地产业务。

面对房子卖不出去、资金链断裂,意味着从民间借贷的钱将无力偿还,更多的“中富公司”的故事将在鄂尔多斯上演,其中最受伤的还是千万个鄂尔多斯普通家庭,他们把家中很大比例的资金都投入民间借贷机构,而民间借贷机构的钱都流入房地产,房地产公司资金链断裂,这些家庭或将血本无归。

在“楼市危机”日益深化的背景下,鄂尔多斯市政府已经谋划了其他救市之举。

从9月份开始,鄂尔多斯市政府就曾召集包括国有四大银行在内的鄂尔多斯市的金融机构,动员各级金融机构积极向上争取信贷规模,特别是要求金融机构加大商品房按揭贷款发放力度。

与此同时,鄂尔多斯市政府正在准备设立产业发展扶持基金。鄂尔多斯市本级财政首期出资1亿元,吸纳社会资本和部分产业资金,设立鄂尔多斯市城市建设发展基金,推动房地产企业进行兼并重组。另外,收购滞销的商品房作为保障房也在启动之中,“政府收购计划”,以缓解目前东胜区房地产市场的僵局。

此外,鄂尔多斯市金融办,也在对小额贷款公司、村镇银行、私募基金等,加快了审批速度,力图使各种类型的金融机构扩容,增加货币供应的渠道。

“新国八条”明确提出限购政策

1月26日,被喻为楼市调控最严厉的政策组合——“新国八条”正式出台。政策明确要求,原则上对已有1套住房的当地户籍居民家庭、能够提供当地一定年限纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭,限购1套住房;对已拥有2套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法提供一定年限当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭,暂停在本行政区域内向其售房。全国已有北京、上海、天津、南京、青岛、济南、成都、南宁等近50个城市陆续出台了调控细则来落实商品房限购措施。

国务院通过《房屋征收与补偿条例》

国务院总理温家宝1月19日主持召开国务院常务会议,审议并原则通过《国有土地上房屋征收与补偿条例(草案)》。会议指出,《国有土地上房屋征收与补偿条例(草案)》是根据《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》起草的,制定这个条例,关系到群众切身利益,关系到工业化、城镇化进程,关系到现代化建设全局。会议要求,各级政府和各部门都要严格按照条例的规定开展国有土地上房屋征收与补偿活动,维护公共利益,保障被征收房屋所有权人的合法权益。

重庆上海开征房产税试点拟扩

1月28日,上海、重庆开始对部分个人住房征收房产税的试点,房产税计税依据暂为应税住房的市场交易价格,待条件成熟后参照房地产市场价格确定的评估值。作为税收征管的职能部门,国税总局除了研究设计房地产税制度方面的内容,另一重点是进行评估征税的技术准备,按房地产评估值征税的试点已进行了近11年。12月初,中国财政部财政科学研究所所长贾康接受采访时称,年底将会对重庆、上海两地的房产税试点情况进行总结,届时会出台下一步扩大试点的方案,而扩大试点城市名单尚未确定。

多地楼房降价引发砸楼盘事件

经过了半年的“观察期”,8月份,北京房价开始“hold”不住了,纷纷开始降价。这种短时间的大幅度降价,让那些数周之前在此购房的老业主“痛失”数十万。在一片“开发商价格欺诈”的维权声中,一些降价项目的售楼处,遭遇到了老业主的“围攻”。不止在北京,12月15日,位于上海的洛韵丽湾湾项目新开房源售价与前期相比,降幅逾20%,而老业主们此前所遭遇的房屋质量问题因这一次的降价而集中爆发,初步预计有超过80位老业主正在酝酿退房。

合肥地产商三人跑路未成“跑路潮”

10月18日,“华懿房地产公司老板携款潜逃”的帖子惊现合肥本地上论坛。发帖人是一名建筑承包商,去年接下了华懿的工程,交了20万元保证金,迟迟未能开工,今年上半年又被迫借出了50万元,却在7月底发现再也找不到老板童长风了。十多天后,更多的讨债业主和烂尾楼齐刷刷地登场了。10月31日,地处市中心黄金地段的香港广场老板黄建生被业主从家里一路堵到了合肥百花宾馆的房门口。在距离市中心4公里处,“蓝钻尚界”老板跑路。至此,“跑路潮”已不可避免地进入媒体和公众视野。

北京楼市成交量4季度连创新低

来自北京房地产交易管理网的数据显示,10、11月份新房和二手房一共成交了26085套,同比下降48%,创下了三年来同期楼市成交量的新低。而10月份北京全市二手住宅成交均价仅为22183元/平方米,与今年北京二手房住宅价格的最高点7月份的25099元/平方米相比,大幅下跌11.6%。除了成交量下降之外,价格也有所松动。北京通州区楼市价格松动比较厉害。有一个楼盘开发商公布了13200元/平方米低价入市的消息,将通州楼市的底线拉至13000元/平方米以下,但是前来看房和买房的人仍然寥寥无几。

11月深圳房价一月之内降三次

在上海北京楼市出现降价迹象的同时,在另一个重要的房屋价格标杆城市深圳也是降价声一片。在位于深圳龙华区的一个楼盘,工作人员告诉记者,该楼盘总共有两千户,第一期发售为六百户。据了解,到目前为止已经销售了五百多套。但是工作人员也向记者透露另一方面的信息,就是销售至今仅两个月的时间,价格却经历了三次调整。在这一轮的降价潮中,深圳举起降价大旗的,很多都是中小开发商,在万科、招商这些大的开发商还没有明显降价的时候,他们是未雨绸缪,提前祭起了降价的大旗。

万科年终奖减半传言引发猜测

有媒体称,11月22日,万科集团总裁郁亮跟北京万科员工座谈“过冬”,万科已经在考虑把今年年终奖减半发放。11月26日,郁亮对此予以否认:“根本就没有这回事。2008年最艰难的时候,万科的管理层没要奖金,但员工的还是照发了。”郁亮同时表示,现阶段万科也在谈“冬天”,但从没有说过房地产的黄金期结束了。“相反,我认为中国的房地产行业未来15—20年仍然是黄金岁月,只不过地产行业的机会跟过去相比发生了改变,从过去的给投资者建房,到未来的让房子回归居住属性,地产商赚取正当利润的空间仍然很大。”

国房景气指数进入“不景气”区间

在房地产市场寒气蔓延的背景下,国家统计局公布的11月国房景气指数首次跌破100。悲观预期延续作为反映全国房地产开发综合发展水平数据,国房景气指数在经过连续数月的下滑之后,11月份迈过“枯荣线”,进入不景气区间。自2009年8月份以来国房景气指数首次跌破100,这一数据创造了近27个月以来的新低。上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭认为,在中央坚持房地产调控政策不放松的形势下,国房景气指数仍将继续下行,预计明年二季度前后有可能会探明底部,这轮下行周期,将显著超过上一轮。

多地表示今年房价控涨目标已达标

随着年末逼近,全国各主要城市陆续表示房价控涨已达标。12月15日,甘肃省住建厅厅长李慧在甘肃省政府举行的新闻发布会上表示,该省16个2011年度新建商品房价格控制目标的城市,目前新建商品房住宅价格涨幅均在年初公布的调控目标之内。经常代表官方发言的深圳市房地产评估发展中心主任王锋在12月14日也对外表示,1至11月深圳新建商品住房加权平均价格为每平方米19713元人民币,同比下降1.92%,深圳完成今年的房价控制目标已无悬念。

华懿房地产公司

北京房地产交易管理网

万科

住建部

华懿房地产公司

北京房地产交易管理网

万科

住建部

华懿房地产公司

北京房地产交易管理网

万科

住建部

华懿房地产公司

北京房地产交易管理网

万科

住建部