

调控政策呼之欲出 海南房市理性应对

名人侃市

冯仑 (万通集团董事长)

2010,不要单边改双边市场保障一起抓

2010年以来,政府关于分类的调控更加娴熟和有效,这一点我觉得在今日几年仍然是一个双边调控的政策,而不会是单边调控的政策。能够既保证房地产市场拉动城市化、拉动整个国民经济的GDP,同时也能够实现中低收入人群能够住得起房、买得起房的愿望。未来几年房价我认为会在这样一个基本格局下:第一,分轨运行,市场归市场,保障的归保障;第二,保障房部分的房价应该是稳步地、小步地缓慢上升,而市场这个轨道房价将会呈波动式上升趋势。

潘石屹 (SOHO中国董事长)

房价还要涨20年

前段时间,政府的政策向房地产市场释放了两个重要信号,首先,土地供应的70%要做保障性住房,那么商品房的土地供应将大幅减少;其次,在上述背景预期下,未来20年房价存在着上涨压力。众所周知,SOHO中国早在九十年代在海南建造蓝色海岸之后,鲜有住宅产品诞生。如果SOHO中国在上海涉及住宅开发,那么,就相当于SOHO中国近10年来首度打造住宅产品。

任志强 (北京华远集团总裁)

楼市崩盘时间表是“胡说八道”

在有着北京楼市风向标之称的4月8日北京春季房展上,大部分房地产商对楼市仍然持乐观态度。对于网络近日流传的所谓“中国房地产崩盘时间表”,即将中国2005年—2008年楼市走势与日本1985年—1991年的走势相比较,得出多个极为相似的时间节点,并预言2011年中国房地产也将像日本一样崩盘,众多地产界人士却对此并不认同。任志强在接受媒体提问时说:“崩盘是胡说八道,自去年6月全国房屋销售价格同比恢复正增长以来,房价连续6个月保持同比增长,由于去年房价的翘尾因素,今年房价上涨是必然的。”

王石 (万科企业董事局主席)

不做房价领跑者 不代表不会涨

在王石眼中,2010年的房产市场非常不确定,“当然有一点是可以确定的,就是中央要抑制房价上涨的决心是明确的。”王石3月中旬去成都,“破天荒”地接受了媒体群访,他说:“肯定不用担心会像2008年,但像2009年那样全国房产商都赚钱的现象也不可能出现,因为那样非常不正常。”他非常看好成都的“城乡一体化”,表示:“2010,万科将舒展开来发展,这一年将是万科的发展元年。”

朱大鸣 (工商管理博士,中国资深财经评论人)

面粉比面包贵的怪圈必须遏制

现在是全民谈房价的时代。也只有在中国会有如此离谱的经济怪圈,土地地板价会比同类地区的新房价格还高,面粉比面包贵早已不是神话。今年全国“两会”之后,有关部门接做出将要完善“招拍挂”制度的表态。在地方层面上,房地产生重镇——北京市已经率先表示要对土地出让进行改革,不再执行完全“价高者得”的模式。很难相信,管理层会在近期制定出一套行之有效的遏制土地恶炒的办法。

戴欣明 (中国城市运营管理研究中心主任)

炒楼黑名单上报,不对其贷款能否退房

银行业金融机构应增加风险意识,不对投机购房贷款,如无法判定,则应大幅度提高贷款的首付款比例和利率水平,加大差别化信贷政策执行力度。据悉,中国楼市的风险控制是本次博鳌亚洲论坛上的热门话题。对于各个地方政府推出的土地项目,要求银行要对所有的土地进行逐块跟踪,以确保所有的钱是符合拍卖的进程,而且拍卖结束后,资金一定要回到监管账户当中。

姜仁 (资深房地产全程策划营销专家)

政策将引领2010年的房市走势?

现在市场存在两个现象,一是政策要求央企退出房地产业,央企为了尽快交易房地产项目,可能迎来新一轮的集中交易“爆发期”;二是房价近期在政策调控下还在继续攀升,出现了量价再次齐升的局面,似乎在与房地产的调控政策背道而驰,让人们有些看不懂。在年后3个月里,房地产行业项目交易频繁,部分竞价项目增值接近一半。根据以往经验,市场对政策的变化还需要一定时间进行消化。政策是否真的能引领2010年的房地产市场走势,我们还将拭目以待!

4月13日,住房和城乡建设部召开电视电话会议,强调要坚决遏制部分城市房价过快上涨。相关负责人表示,房价过高、上涨过快和住房供应不足的城市,限制购置多套房产或大批量购置住房的炒房行为。这是继银监会主席刘明康在博鳌论坛上表示“北京有些银行自主将二套房首付提至5到6成”后,相关部委再次对二套房政策作出表态。

调控政策 风声趋紧

事实上,纵观最近一些关于房地产的新闻可以看到中央和地方政府正在对房地产市场提出新一轮的调控政策。上调存款准备金率;提高首付比例;收紧按揭贷款利率优惠;重庆宣布拟征特别房地产消费税,上海拟开征住房保有税等……

4月8日,“上海将开征房产税”的消息纷传,消息援引中国社科院金融所人士称,

上海住房保障与房屋管理局研究拟定的这一税种,目前草案已经基本完成。到了4月8日晚,更有媒体披露收到上海住房保障与房屋管理局回复传真,证实这一税种开征的可能性。“在房产保有阶段征税,要经国家层而定,地方应贯彻执行好。如果有关部门正在做一些研究也是完全正常的”。上海房管局在回复中明文表示。在征收办法上,上海住房保有税可能对存量房和增量房一并征收,但从购房套数、户型大小等方面来区别自住需求与投资需求,其中自住需求可免交保有税。另有消息称,京沪深渝四市或试征房产税。而在此前,也有消息传重庆将对高价商品房征收特别房产税,拟对“旨在通过炒房牟利而购买的多套住房、购买的房子超过200平方米的大户型”开征特别房产税,这些思路已上报国务院。

4月11日,在亚洲博鳌论坛“全球金融监管的新格局”论坛上,中国银行业监督管理委员会主席刘明康表示,必须要

把一套房、二套房进行区分,并且在首付的要求、在利率议价方面都必须有所差别。“一定要关注首付。首套房首付30%,第二套房必须达到50%、60%,这是让我们比较安心的一点。”刘明康同时指出,现在在北京,对于二套房银行已经要求60%的首付。

4月13日,住房和城乡建设部召开电视电话会议,强调要坚决遏制部分城市房价过快上涨。

业内观点 理性从容

“我觉得在政府的政策里面最立竿见影的就是货币政策,像存款准备金的提高,包括首付比例的提高,按揭贷款是否优惠等,从长远来看,要解决中国房地产的问题,我觉得要通过税收政策。”SOHO董事局主席潘石屹在博鳌论坛上如是说。

货币政策对海南楼市影响同样会立竿见影吗?富力地产海南分公司销售策划中

心总经理索颖认为,货币政策对海南各地的影响不一。“自住型购房者对价格比较敏感,海口区域的按揭比较多,而三亚、陵水等地的一次性付款多。”据三亚市房地产交易管理所数据统计,2009年三亚有70%的购房者为一次性付款,另外很多楼盘早已提高了首付比例。

海南知名地产策划人李东绪认为,“刘明康表明部分商业银行主动申请将部分二套房首付提高至60%”,虽然这个是商业银行的主动行为,但是不难看出银监会对各家商业银行风险防范意识的要求上了台阶。下一步提高首付比例会在整个银行业推广开,目前提高二套房首付比例已经成为定局。

“京沪深渝四城市拟征房产税”的征收信号意义明显,而且对这四个城市房价将带来实质性的影响。”谈及税收政策对海南的影响,李东绪认为,房产保有税或者物业税暂时还不会在海南实施,短期内对海南没有太大影响。但如果实施,将对海南度假地产产品销售产生比较大的影响,导致一部分客源流失。

民间声音 静观其变

“房产保有税”也好,“特别房产消费税”也罢,它们有一个共同针对的目标,就是要增加房地产投资者的成本,打压投资需求,以期起到抑制房价过快增长的作用。海口市民对此反应相对平静。

海口市民吴先生认为,征收房产保有税增加了物业拥有者的持有成本,能够有效遏制住房市场上的投资与投机,“挤出”多套房拥有者的多余房屋,增加市场上可交易房源的供给,从而满足市场需求,缓解供需矛盾,使得房价降低。

有的市民对税收政策的收效并不十分乐观,“这要看房产税的税率和征收范围,如果小于租赁和升值收益的话,估计还是不能阻挡投资者的步伐。”

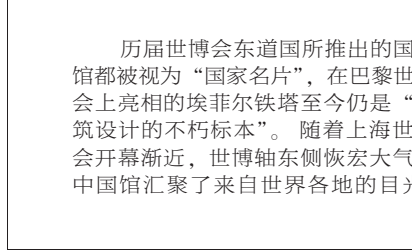
还有人表示担心,一旦开征房产保有税或物业税,那些拥有多套房的人为此得上缴更多的税款,同时他们会将物业税转嫁到租房客身上,到头来房租上涨,房价肯定受影响跟着上涨。(谨墨)

热点关注



“东方之冠”——中国国家馆

上海世博会 “东方之冠”的总设计师



历届世博会东道国所推出的国家馆都被视为“国家名片”,在巴黎世博会上亮相的埃菲尔铁塔至今仍是“建筑设计的不朽标本”。随着上海世博会开幕渐近,世博轴东侧恢宏大气的中国国家馆汇聚了来自世界各地的目光。宏伟杰作“东方之冠”的设计团队领军人物,是中国工程院院士何镜堂。上海世博会中国馆一定是中国精神的体现。何镜堂院士设计前的思路是胸怀祖国、放眼世界,“让人远远一看,就知道这个建筑一定是中国的。一个既能摆在欧洲、又能放到美国的规划设计,不是我们的追求。”于是,何镜堂对中国馆的定位可用八个字来概括:“中国特色,时代精神。”何镜堂已年过七旬,像他这样享

誉盛名的设计师,参赛世博会中国馆设计角逐,意味着挑战和风险。但他坚持要率队参赛,因为他内心有一个遗憾——改革开放以来,我国许多重要场馆都由外国人设计,他不愿放弃这个机遇。

“以前做的建筑,多是为业界瞩目,只有中国馆,一开始就受到全社会关注,它所承受的历史责任感和象征意义最大,随之而来的还有巨大的压力。”

建筑师都会想到中国馆要表现“中国味”,难就难在如何在形体或精神上表达中国文化的韵味。设计初期,设计团队形成了三个方案,“东方之冠”是其中一个。在344个方案的角逐中,令人惊艳的“东方之冠”却没有进入初选。

但在20进8的评选过程中,评审专家对选出的方案都不满意,院士程泰宁又回头去翻查被淘汰的方案,他把落选的“东方之冠”再推荐给李康等两位院士,使其最终入选。

最后一轮,该方案以最高票和清华安地建筑设计公司的方案并列第一。清华的吴良镛教授致电何镜堂,希望两家合作,由他来带队。何镜堂一口应允,国家馆以华工方案为主,地方馆以清华方案为主。

从“东方之冠”方案胜出开始,批评和怀疑如潮水般涌来,甚至有人批评斗拱造型明显模仿了1992年安藤忠雄在西班牙塞维利亚世博会设计的日本馆。对此何镜堂坦然面对:“建筑没有100分的。”他说:“斗拱是了解中国建筑的钥匙。英国馆的亚克力架手法也与北欧一个建筑一样,但不能说是抄袭,而且安藤忠雄的斗拱只是建筑中的一个装饰品,按比例严谨搭配。中国馆则突破传统,创新地运用了自由拼接的不对称平衡手法,数量也有寓意,每边31根椽象征31个省市自治区共同撑起华夏文明。”

面对业界争论,建筑师何镜堂始终淡定处之,卓尔风范。他一直自信“东方之冠”的超群之处:“中国馆一定能在世博园中‘镇得住场’。”“东方之冠”并非不可亲近,其架空与悬挑的设计将底层的空间留给城市,顶层的“新九州清晏”园林也是一个城市休闲空间。世博会期间和闭幕后都可以使用,真正体现了“城市让生活更美好”。

建筑人生

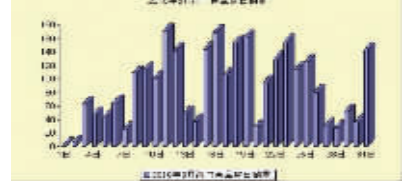
每月观房

3月海口楼市销量反弹 销售均价理性回调

2010年3月,海口商品房市场告别销量低迷状态,开始出现复苏迹象,销售均价则在连续两月增长后首次出现下滑。据有关部门统计显示,3月份海口商品房市场成交量为2728套,平均每日成交约为88套,签约总面积318583.6平方米,销量环比2月提升26.88%,平均日销售量提升约12.2套;与此同时,3月份海口商品房销售均价8006.8元/平方米,环比2月下滑7.09%。

政策面助推房市回暖

据业内人士分析,由于4月1日正式取消“两个暂停”,为海南房产带来了助力,海口商品房市场销量就此出现了回弹,之后首届博鳌国际旅游论坛的召开,更是为海南房产复苏增添了助力,使得3月海口商品房销量出现反弹势头。

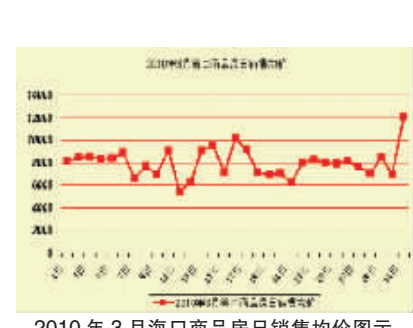


2010年3月海口商品房日销量图

从数据图分析,海口商品房市场本月共有15次单日销量过百套,最高日销售量为171套,出现在3月11日;最低日销售量为2套,出现在3月首日。3月上旬之时,海口商品房市场还处于低迷状态,至3月中旬开始出现回升,单日销量过百日数也基本是在3月中旬这段时间中出现,临近月底时销量又出现了一段小幅回落,直到3月最后一日销量才再次回升,凭借中旬期间出现的爆发,3月份海口商品房销量比2月提升不小。

房价理性步伐未变

3月份,海口商品房销售均价自进入2010年后首次出现了温和回落。直至两会开始后,海南房产依旧健康,尽管“两个暂停”政策月底解除,但从数据图上看,3月海口商品房日销售均价也仅有两次超过10000元/平方米,分别为3月18日和3月31日。最高日销售均价出现在3月31日,为12074.9元/平方米,而5000至8000元/平方米均价则比较常见,最低日销售均价出现在3月11日,为5489.97元/平方米。综合算下来,3月份海口商品房均价刚刚站在8000元/平方米之上,显现理性回调态势。



2010年3月海口商品房日销售均价图

业内人士谨慎看市

据相关资料显示,3月进行开盘活动仅有一家,但4月即将进行开盘活动的项目,有国瑞·观海居、文昌夏湾拿等7家之多。

海口房市回暖是否说明新一轮的海南房产“热”又将开始呢?海南房产专家建言,鉴于政府已为海南房产市场定下理性、健康、有序的发展的主基调,经历过1月疯狂上扬的海南房价将会出现一个调整时期,接下来是对市场反应的试探时期,期间或将出现不小的变动,但就目前情况而言,还须静观其变,理性思考。(谭俊)

相关链接

3月全国70个大中城市房价同比去年涨11.7% 海口、三亚涨幅居前

2010年3月份,全国70个大中城市房屋销售价格与去年同期相比上涨11.7%,其中新建住宅销售价格同比上涨14.2%,新建商品住宅价格同比上涨15.9%。

从新建房的分类看,与去年同期相比,经济适用房销售价格上涨1.3%;商品住宅销售价格上涨15.9%,其中普通住宅销售价格上涨15.1%,高档住宅销售价格上涨18.5%。90平方米及以下的新建住宅销售价格上涨19.0%。

从地区分类看,与去年同期相比,70个大中城市新建商品住宅销售价格均上涨,其中涨幅最大的5个城市是:海口64.8%、三亚57.5%、温州22.3%、金华20.9%、广州20.3%。二手住宅销售价格同比上涨9.5%。分地区看,与去年同期相比,二手住宅销售价格上涨的城市有69个,其中涨幅最大的5个城市是:三亚50.4%、海口40.4%、深圳23.9%、温州18.6%、银川16.2%;价格下降的城市只有泉州,下降0.9%。(来源:国家统计局网站)