

开发商死扛高房价难改调整大势

新华社“新华视点”记者 陈芳 邓华宁



维持房地产市场稳定健康发展对国民经济的发展非常重要。本报记者李幸璜摄

“外资进入我国房地产市场,主要原因是看重这个新兴市场具备的投资吸引力。”上海五合智库总经理邹毅认为,我国房地产市场具备良好的市场环境和丰富的投资机会,能够满足投资者市场扩张的策略需要。同时,随着政策环境的改善和市场成熟度的增加,房地产的投资风险也逐渐清晰可控。

以上海五合智库统计,仅2008年一季度,上海房地产企业获得的外资投资金额就达到4.4亿美元,占一季度外资投资总额的32.6%。国家统计局数据显示,2007年中国房地产开发利用外资高达650亿美元,增长64.8%,整体高出其他渠道资金增长26.2%。这显示出,在去年从紧的货币政策下,仍有大量的外资涌入中国楼市。

中国人民大学金融与证券研究所副所长赵锡军说,今明两年,外资关注的重点依然是二三线城市。外资通过变化渠道、购买物业、借道二三线城市等多种手法,加速进入中国房地产业。

一些专家指出,国家对外资进入我国房地产领域的限制并没有改变,主要是防止游资“炒作”。因而有必要严密监控房地产业活动的外资流向。如关注外资对某个城市、某种物业类型的集中投资行为,分析这种行为与该地区经济承受能力之间是否匹配,以便提前防范外资给我国房地产业带来的风险,避免外资对房地产市场的恶意炒作等。

定,企业所得税一般是预收25%,到年底再结算。近来楼盘交易量下降,现金回流有限,开发商资金链绷得较紧,这也是客观原因。

然而究其根源,还在近几年楼市的非理性上涨时,开发商疯狂拿地。业内人士反映,前两年不少开发商在暴利驱使下争相贷款,高价拿地,巨量资金被积压在土地上。北京市房地产交易网数据显示,上半年北京住宅期房及现房签约总量为4万余套,下降幅度接近40%。楼盘销售不乐观,企业偿还税款的能力肯定微乎其微。

银河证券的有关专家表示,按国家税收征管法,欠缴应纳税款的纳税人所需缴纳的滞纳金远远超过银行借款利息。一般企业都不愿意欠缴税款。欠税的房地产公司有可能仅是项目公司,不排除其目的是逃缴税。

2004年、2005年以来,上海、北京等地的房价几乎是“一飞冲天”,一些楼盘售价动辄翻200%、300%,如今,这些城市一些楼盘的价格也就是调整了百分之几,房地产企业到底是赚是亏,消费者心中也自有一本账。

“房价前期持续大幅上涨,超过了大多数购房者的承受能力,供需矛盾越发突出,目前价格涨幅出现回落是市场调整之必然。”中大恒基等一些中介公司认为,当前开发商与其死扛高房价,还不如“随行就市”,加快资金回笼。

“链家地产”市场部研发主任王志伟认为,“金九银十”期间的楼市成交量有可能环比小幅反弹,也有可能继续维持不活跃状态,但不管哪种情况都不会改变市场的调整大势。

一家全国性商业银行信贷部负责人表示:“现在银行对房地产开发商的贷款非常谨慎,遵循着总量控制、有保有压的思路来审批。而强化有关信贷政策的目的,在于规范房地产市场,引导房地产业的健康合理发展。”

成交量萎缩 高房价难为

7月份,北京仅销售商品住宅4194套,销售套数降至近两年来最低。北京房价的涨幅同比也回落0.2个百分点,为今年以来最低涨幅。

有专家认为,目前不少具有真实购房需求的消费者仍在观望,奥运会后随着房地产市场传统旺季的来临,成交量有望得到一定改善。楼市短期走势趋于明朗,成交量可能出现小幅反弹。但如果在“金九银十”仍无起色,这将对一度紧绷的开发商资金链构成威胁。

数据已经印证了这一点。北京市地税局7月发布的最新数据显示,欠税榜单上200余家企业中房地产公司占了四分之一,其中欠税超过千万元以上的企业就达20余家,最高的欠税达3559万元。

无独有偶,5月份,上海财网上刊登了一季度欠税公告,在百万元以上欠税大户中,房地产公司约占40%。

人们不禁疑惑,一向以进富豪排行榜为荣的房地产企业,为何也会频频欠税榜呢?

开发商欠税的一个重要理由是资金紧张。当然,房地产业有其特殊性,按照有关规

场逐步走向理性回归创造了良好的环境。

从今年上半年的数据看,房地产投资仍然保持较快增长,市场供应结构更加合理。其中房地产开发完成投资13196亿元,同比增长33.5%。这一增速比去年同期高出5个百分点。

央行、银监会日前联合下发《关于金融促进节约集约用地的通知》,要求严格开展建设项目贷款管理和商业性房地产信贷管理,禁止向不符合规划控制要求的项目提供贷款支持,禁止向违法用地项目提供贷款支持,将促进房地产业健康有序发展。

“经济发展有其自身规律,在城市化高速发展时期房地产重要性不言而喻。但房地产过度依赖银行资金,一个地区的房地产总量过大,会导致经济结构扭曲,内生动力不足,面对市场出现的一些新变化,地方政府也要适时调整发展策略,矫正以往只靠投资拉动地方经济的行为。”江苏常州市钟楼区委副书记张晓平说。

今年上半年,这个区财政收入主要依靠先进制造业和消费拉动,地方一般预算性收入增幅达到28%,而房地产在财政收入中的比重由去年的40%降低到了20%。在今年初制定的发展规划中,房地产业由支柱产业降格为补充产业。在他们看来,房地产消耗大量土地,产出却是一次性的,需求不可能始终旺盛,追求单位面积可持续产出更符合科学发展观。

纯粹由投资拉动的发展不具有可持续性,需求才是市场的根本动力。一些专家指出,中国房地产市场的调整阶段也是一个理性回归阶段,其“后势”如何,应该由市场的需求来决定,由整体经济发展的基本面来决定。

房贷是反映交易情况的直接有效数据,也是折射市场需求的重要数据。央行上海总部不久前发布的上半年上海市货币信贷运行情况显示:6月份中资商业银行个人住房贷款增加27.1亿元。这表明市场刚性需求仍然旺盛。只要房价挤压出泡沫,适度调整,需求就自然会上升,而保持房地产业的健康可持续发展,才是中国房地产市场应有的常态。

王一鸣认为,我国城市化率还达不到全球平均水平,在未来十几年,城市化率每年大概还会增长一个百分点。房地产投资占全社会固定资产投资接近五分之一,维持房地产市场稳定健康发展对国民经济的发展非常重要。

(据新华社北京8月31日电)

千亿保险资金或将进入楼市

本报讯 正在接受审议的《保险法》修订草案酝酿对险企投资“不动产”放行,这将令险企对房地产市场的投资从过去的“暗度陈仓”走向“明修栈道”。伴随着房地产市场的调整,保险资金成为楼市潜伏的一大主力资金。

据羊城晚报报道,尽管《保险法》修订草案首次抛出“不动产”三个字,但实际上,保险资金对房地产市场早已有所“动作”。在政策许可的尺度下,直接收购优质物业是保险资金投资房地产迈出的第一步。打着“自用”的旗号,保险大鳄们成为一个又一个物业的主人。在北京、上海、广州等经济发达城市,保险资金购置大面积优质办公物业的行动一刻未停。

在股市低迷之际,对投资“不动产”无疑无疑是保险业一项重大利好。数据显示,今年一季度,北京、上海、广州等城市的写字楼租金收益率,扣除空置率因素后为5.19%—6.86%,高于一年期国债收益率2—3个百分点,这对于讲求“长线稳定回报”的保险资金来说具有一定吸引力。

“国务院在2006年出台的23号文件中用行政办法支持保险业参与基础设施项目的投资,而现在是用法律的形式固定下来,这对于像中国人寿这样经营寿险业务,长期积累了大量资金的保险公司而言无疑是个很大的利好。”中国人寿董事长杨超前日的表态成为保险公司的心声。

尽管草案并未对“不动产”投资比例上限作出具体规定,但业内人士认为,保险企业或参照5%的投资比例进行风险控制,以此计算,将有1000多亿元资金可进入不动产。

上海楼市频现零成交

本报讯 进入奥运期间,上海楼市持续了大半年的观望气氛有增无减。在一系列利空消息的打击下,购房者明显减缓了入市脚步,这使得上海楼市的成交量一降再降,重现了2005年一轮调控时日均成交200余套的惨状。

据中国证券报报道,近两年几乎绝迹的区域“零成交”现象日前再显上海楼市。网上房地产最近一周(8月18日—24日)数据显示,卢湾、静安两区新建商品房一周内出现“零”成交现象。而荒岛工作室公布的调查结果表明,除卢湾、静安两区新建商品房一周内出现“零”成交现象,近期区域内的个别明星楼盘也难逃“零”成交命运,例如位于卢湾板块的豪宅翠湖天地嘉苑今年上半年一直保持着不错的平稳销售,但是最近两周连续出现“零”成交。有分析人士认为,零成交现象说明了市场当前观望情绪非常浓重。

关注中国楼市新动向

2008 AUTO 第二届海南汽车展销会 THE 2nd HAINAN AUTO SALES EXHIBITION

新旅程·新境界·新生活

展期: 2008年9月4日-7日 地点: 海口会展中心

赏车零距离 好礼天天送

年度车展大片, 九月四日至七日, 火爆上演!

观百款靓车, 赏车模美女, 抽上佳奖品。只要你来, 好运就来。

本届车展由中国大地财产保险股份有限公司海南分公司提供公众责任保险

以下品牌车型已倾情加盟(排名不分先后):

主办单位: 海南日报报业集团 策划承办: 海南日报报业集团广告中心 参展热线: 13976662762 66810265