

# 中国楼市新动向的背后

新华社“新华视点”记者 陈芳 邓华宁

## 外资“抄底”拿地 热情有增无减

全国地价监测中心的有关数据显示,今年二季度全国主要城市地价总体水平环比增长1.59%,较去年同期大幅度下降,其中长三角、珠三角地区涨幅低于全国水平。一些地区土地流标、流拍达10%以上。

郑州市统计局对全市50家重点房地产企业的专项调查表明,受资金紧张、市场前景预期影响,这些企业上半年新购置土地面积减少的有23家,占46%,而仅有12%的企业新购置土地面积有所增加。

尽管各个城市地价和交易量表现不一,但外资热情却有增无减。中国未来的经济成长性,是众多外资基金投资的实质所在。

6月,南京挂牌出让的两块房地产开发用地,分别被韩国SK集团和香港恒基地产驻内地分支机构摘牌,成交总价6.5亿元人民币。一位业内人士透露,一家具有英国基金背景的公司正准备接手南京中心城区某大宗地块,土地价格达40多亿元。

美国凯雷集团上海代表处副总裁康明训表示:“中国二线城市的投资前景很不错。目前公司在华投资的地产项目已达10个。”

2006年,凯雷曾以1.2亿美元的总价购进上海中房森林别墅110套高级独栋别墅;2007年7月,凯雷出资10亿元,介入青岛CBD核心的凯悦中心,占约70%股份;今年4月,凯雷又以近20亿元的价格购得上海济南路8号西苑项目……

日前,由德国LTK设计事务所、五合国际建筑设计集团、上海五合智库等六大机构共同组成的合资跨国机构洲联集团正式亮相。此次重组被业界认为,境外投资机构对中国房地产市场的介入越来越深。

在一浪高过一浪的物业收购热潮之后,外资的注意力开始逐步从房地产开发领域延伸到物业管理、中介服务、租赁经营和金融投资等业务。

“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

举世瞩目的北京奥运会落下帷幕,奥运会后中国楼市的走向再次成为人们关注的焦点。今年以来,尽管房地产1月至7月投资增幅超过30%,但楼盘销量增长下降,市场观望气氛浓厚。

有着销售旺季之称的“金九银十”临近,这是观察未来楼市走向的重要“时间窗”。当前,楼市出现了一些值得引起关注的新动向。



“炒作”。因而有必要严密监控在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。

## 成交量萎缩 开发商“死扛”难改调整大势

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地产企业就达20余家,最高的欠税达3559万元。

无独有偶,5月份,上海财税网上刊登了一季度欠税公告,在百万元级以上欠税大户中,房地产公司占约40%。

人们不禁疑惑,一向以进富豪排行榜为荣的房地产企业,为何也会频频欠税呢?

开发商欠税的一个重要原因是资金紧张。房地产业有其特殊性,按照有关规定,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,巨额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,不排除其目的是逃骗税。

2004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是,在于规范房地产市场,引导房地产业的健康合理发展。”

## 刚性需求仍然旺盛 房价理性回归可期

国家发改委宏观经济研究院副院长王一鸣说,奥运会和房地产市场之间的关联关系从

各国表现看不尽相同,很难得出一般规律。但不可否认的是,当前中国房地产市场的调整,从长远发展来看是积极的,某种意义上讲有挤压泡沫的作用。

中国的房价在连续10年保持上涨态势的情况下,开始改变原有运行轨迹进行调整并不值得大惊小怪。对于少数房价较高的地区,专家认为:“房价的适当回落是正常的。”楼市走向理性回归的步伐有多快,主要取决于宏观经济的总体走势。当前经济运行依然总体向好,无疑为房地产市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还高出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。业界人士表示,相关通知是对已有措施的强化,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%。在今年初制订的发展规划中,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。一些专家提出,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。

(新华社北京8月31日电)