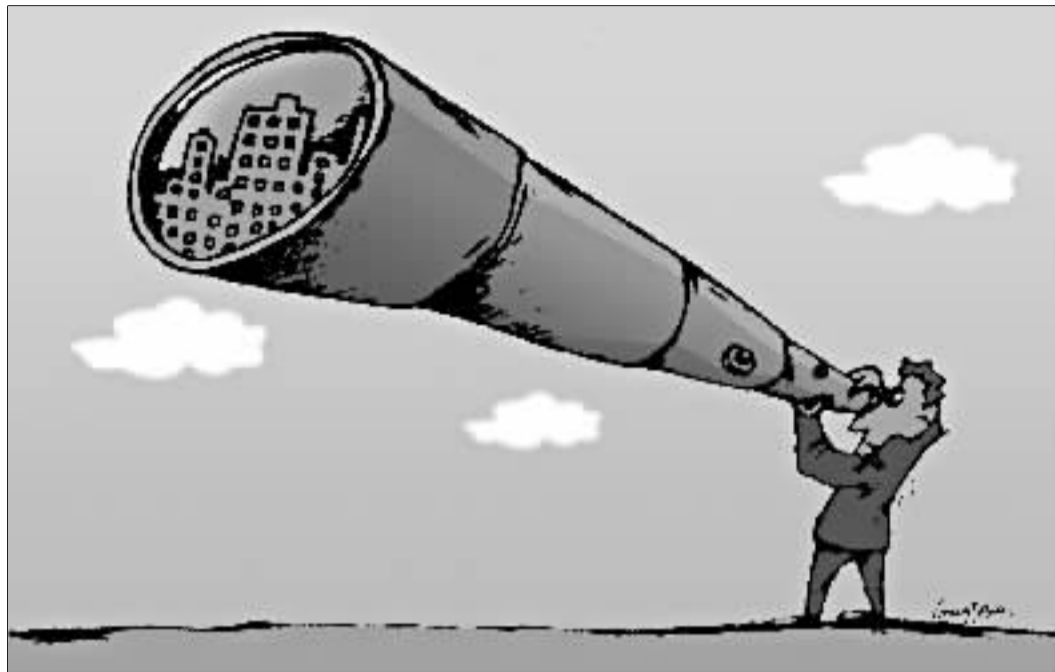


在近日举行的房地产论坛上,有专家提出 引导楼市走入正常的市场化需求



龚滔 绘

青年报 章园园 记者 顾金华

本报讯 一边是上海自贸区房价的疯涨,一边是“沪七条”发威后楼市的趋冷。如今的房价是否合理?政策是否能真正改变楼市的局势?如何在十八大三中全会背景下解读房产楼市?近日,在第一财经·中国房地产金融》主办的2013全球房地产金融中国峰会城市巡演中,各位专家学者和业内人士给出了他们的解读。

一线城市房价逆转很难

说到房地产市场,大家的第一反应就是中国的“房价太高”。复旦大学经济学院著名教授、中国经济研究中心主任张军教授则认为“实际上中国房地产的问题不仅仅是房价的问题,这个里面更要去关注一下到底中国房地产遇到的情况。”

大家说房价偏高主要是一线的大城市,张军认为,这是一线大城市突出的现象,不能用房价偏高来描述中国整个房地产市场面临的状况。我们把一线城市拿掉,中国房地产还有什么问题?那就是中小城市的存量偏多,或者是供给偏多。从理念上来说,一个存量过多的市场房价不能偏高,量会影响价格。

为什么在中国出现一线城市大城市的房价偏高,中小城市或者

是三、四线城市这样的存量过多的现象,这两个现象是并存的。张军解释说,大城市房价偏高背后的原因,其实很大程度上是由刚需引起的,而并非投机需求,特别是大量中产阶级的崛起,增长了其在大城市的购房生活刚需。

如果我们假设中国未来十年有7%-8%的潜在增长率的话,财富的增长,中产阶级的增长,这个势头是不会放缓的,所以这样来讲一线城市的房价逆转是很难的,这是需求的原因。

同时,三中全会传递一个非常重要的信息,就是对房地产市场是要建立长效机制。这里面没有谈到房地产调控的概念,没有谈到限购的概念,也没有谈到金融领域的限贷的概念,重点是长效机制。或者也可以理解政府对房产的干预,更多的是引导其走入正常的市场化需求,等待市场经济的优胜劣汰。

自贸区细则未出依然看好

最早的外高桥的保税区,到后来金桥的出口加工区,到今天成立了自贸区。自贸区有一个很明显的字眼,就是“先行先试”,它实际上有一个很重要的内涵的内容就是“创新先试区”。上海自贸区很多细则均未出台,而区域内房价的一路飙升已经成为现实,业内人士却给出了自己

的看法。

绿地香港首席运营官侯光军先生表示,从自贸区的角度来讲,有很多的政策没有落地,但是给人一种非常大的想象空间,又展现出一种无限的憧憬。但是有一点是肯定的,国家把自贸区放在最具经济活力的长三角的龙头城市上海,它肯定是有意义的。

自贸区不是上海的自贸区,更是长三角的自贸区。作为绿地来讲也是希望在自贸区及周边区域,能够有合适的机会去布局。侯光军相信自贸区的各项政策落地,会给我们商业地产的开发带来更大的空间,以及价值更大的提升。

同时,自贸区土地价格也随之飙升,有一个企业拿物流用地的价格都到达了15000元/平方米。大家心中也不禁生疑,这样的企业有钱赚吗?

中信资本房产部董事李彦东则给出了自己的解读:“作为一个投资领域的从业人员,对这个概念也是非常关注,也在认真学习,还在学习中,说实话还没有领会到自己觉得很自信能够完全解读出来。但是不建议对自贸区做过窄或者是过短期的解读,我们不判断它赚多少钱,但是至少反映出市场从业人士对自贸区的未来或者是对市场影响的预期。”

■ 资讯

中房协称部分二、三线城市 写字楼投资存“极大风险”

本报讯 中国房地产业协会日前在北京发布《中国商业地产蓝皮书——商务地产发展趋势报告》指出,一些二、三线城市的商务地产投资存在极大风险,尤其是在新城建设量过大、投入过多的城市。

《报告》将涵盖于商业地产大概念中的写字楼类型物业统称为商务地产,以示和以购物中心

为主要类型的商业地产概念相区分,并援引机构研究成果称,二、三线城市的在建商务地产项目如果按期完工,将会让部分城市的写字楼存量实现翻番,甚至翻两番的增长,而从目前的情况来看,并不是每个城市都可以吸引到足够多的产业及就业来实现商务地产需求的同步增长。

有关方面澄清 未接获房产税四城扩围通知

本报讯 对于近日指四个城市在沪渝试点房产税的基础上将在进一步试点的说法,日前,国务院及全国人大常委会房产税改革方面的多位相关官员澄清,称未获悉关于房产税将在四个城市扩围的说法。

而国务院法制办财政金融司一位有关负责人认为,房地产税

改革将不再是简单扩围试点的问题。

而早前,据媒体援引消息人士报道,广州、深圳等地方政府制订的试点方案已经成型。报道称,一位参与方案制订的专家介绍,从制度设计上,他们征收的对象是增量房而非存量房,而该消息人士并未透露税率等内容。

惠南板块住宅 单价超2万新纪录诞生

本报讯 自贸区建立、迪斯尼乐园的建设,以及在在建轨交16号线即将开通的巨大利好,吸引了更多的中高端客群移居浦东,并不断催热东上海惠南板块的楼市。11月24日,艺泰一品花园首发的28套团购房源不仅被购房者一抢而空,而且,创造出东上海轴心居住区惠南板块的住宅成交单价超2万元的新纪录,引起了市场的强烈关注。有关业内专家认为:

其一,自贸区的发展红利,迪斯尼乐园的客源导入,轨交16号线开通缩短了城市核心区的距离等因素,使上海原来的国际人居社区惠南板块的区域价值彰显。同样,区域的发展潜力,吸引着更多的置业者关注惠南板块的地区成长价值。

其二,东上海轴心的居住区目前缺乏能满足中高端客户需求

的高品质楼盘,尤其是大平层产品,而艺泰一品花园独具优势,令人青睐。高品质建筑质量和低容积率建筑布局规划,使其成为区域里独树一帜的品盘楼盘。

据介绍,实力开发商刚泰集团倾力打造18万平方米国际艺术社区艺泰一品花园,整个项目的容积率相当于别墅等级的1.0,最大程度的还原了欧式的宽域大宅。主力户型分别为约160平方米的舒适三房,以及约190平方米左右的大平层四房。社区引入星河湾原班人马,将艺泰一品花园从建筑到园林、从户型到物业,全覆盖星河湾奢华品质理念。百米河景、双水景观、欧式宫廷景观园林设计,约3200平方米精致的会所和约3000平方米的高尚商业配套,满足了层峰人士对居住功能空间的崭新追求。

[新闻延伸]

未来5年,惠南板块价值跳升机会极大

除了大虹桥之外,“十二五”期间上海的重点规划发展区域都集中在浦东,加上作为国家战略的自贸试验区的挂牌,与之带动金融、文化、商务办公,以及贸易的深度转型,数以万计的高端精英人群将涌入大浦东,高品质生活住宅需求缺口将进一步放大。

作为自贸区东上海轴心居住板块的重点核心辐射惠南板块,目前正处于板块价值的成长期,“自贸区+迪斯尼+洋山港”的三者联动,更推进了惠南板块的加

速发展。在建轨交16号线由龙阳路到临港新城,经惠南宣桥设野生动物园站,为市区及周边板块潜在客流转化为区域购买力增添了新动力。国家首批5A景区上海野生动物园和迪斯尼乐园的未来运营,预计年吸引游客将达千万人次。

业内专家表示,惠南板块目前作为内生型的区域楼市市场,在未来5年可能变身成为全市性的楼市市场,未来5年区域价值跳升机会极大。

小产权房“转正”梦破碎

本报讯 国土资源部办公厅、住房城乡建设部办公厅联合发布《关于坚决遏制违法建设、销售“小产权房”的紧急通知》,要求各地坚决查处“小产权房”在建、在售行为。

通知要求,各级国土资源和住房城乡建设主管部门要对在建、在售的“小产权房”坚决叫停,严肃查处,对顶风违法建设、销售,造成恶劣影响的“小产权房”案件,要公开曝光,挂牌督办,严肃查处,坚决拆除一批教

育一片,发挥警示和震慑作用。

两部委还称,要对违法建设、销售的“小产权房”开展一次集中排查摸底,结合实际研究提出分类处理的意见,并将结果报两部。还要对违规为“小产权房”项目办理手续的,要严肃处理,该追究责任的一定要追究责任。对监管不力、失职渎职的,要严厉问责。

分析认为,十八届三中全会公报资料显示,明确提出要建立城乡统一的建设用地市场。而这个说法提出后,有关于小产权

房有望“转正”的消息四起。而此次发布的紧急通知,态度明确,彻底打碎了小产权房“转正”梦。近期各地政府将开展清理工作,严打建设销售小产权房违法案件。推断未来如购买小产权房,所面临的风险会放大。另一方面,加大对小产权房严控力度,只是取得治标效果,更应该加大完善现行的商品房、保障房市场,有效解决此类人群潜在置业需求,以疏导方式将市场存在的需求,从小产权房领域中逼出。