

年终盘点

2007年的楼市是一个喧嚣而浮躁的年份，“步步为营”的调控政策、“涨”声依旧的房价走势、加息、二套房贷、经济适用房体内循环等一系列楼市热点成为广大市民热议的话题……

楼市 2007 从躁动到观望

本报记者 许跃彬

土地增值税 开启年度调控大幕

事件：备受关注的房地产市场在新年伊始便再次受到国家政策的宏观调控。1月16日，国家税务总局下发了《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，要求各地从今年2月1日起开展房地产开发企业土地增值税清算，正式向企业征收30%—60%不等的土地增值税。

市地税部门有关工作人员表示，以我市大部分房产企业为例，此前他们的通常做法是，只要项目没开发完就一直拖着不清算。而即使开发完了，只要开发企业不注销，他们就可以用销售未完成为由拒绝清算。今后由于新规定中设定了期限，以后拖缴的行为就行不通了。

点评：开发商要为持有土地阶段的地价增值部分交税，并且囤地或捂盘时间越长，税负压力越大。这意味着开发商“囤地谋利”难以为继，将促使其将囤积在手中的土地变成市场供给。宏观调控又打出一记重拳。

房价坚挺 市民无奈排队“抢”房

事件：4月28日，位于和平路与翟营大街交口的盛世长安项目一期开盘均价3580元/平方米，而到半年后的10月28日，一期项目“收官之作2号楼盛大开盘”时，楼盘均价已达到了5400元/平方米，半年房价涨幅超过50%，令不少市民瞠目。

去年以来，省会市民对于一路上扬的房价渐渐由惊讶到适应，对省会楼市来说，市内房价迅速从年初三四千元上涨到普遍五千多元每平方米的高价位，但买涨不买跌的心理仍让众多购房者趋之若鹜。今年七月，省会广安大街某楼盘一套豪华精装小户型公寓以7950元/平方米的价格一度成为省会房价的最高点。10月27日，位于桥西的金正·锦景城一套29层住宅更以7190元的单价成为省城毛坯房的领头羊。有关数据显示，二季度新建商品房销售中，石家庄以14.2%的涨幅位列全省之首。而在9月份，石家庄更是以3.9%的环比涨幅挺进全国第四。“供不应求成为去年至今省城楼市的一大现象，市场完全表现为卖方市场。”业内人士纷纷表示，这一时期房价上涨的速度甚至连从业数年的职业经理人都有点拿不准，开盘时如何定价甚至一度成为经理人最见功力的考验，不少楼盘在临开盘前一天还在调价。

在房价疯狂上涨的同时，为买房彻夜排队的现象也成为今年楼市的一道风景，其中最具代表性的就是盛世长安项目。由于是省会首个落实“70、90”新政的小户型项目，在开发商的炒作下，很多市民为买房提前三四天开始排队等候。开盘当天，围了上千号排队买房的业主，现场一度失控，为保证现场的安全，开盘仪式最终被迫取消。是什么力量吸引这么多购房者，花几十万元仍近乎疯狂地排队下单买房？对于这一现象，部分业内人士认为是压抑了两年的购房力量终于释放。更多的人相信，股市的大牛市造就了楼市新的火爆，因为不少客户都是从股市获利套现后来买房的。为了应付应接不暇的意向客户，开发商开盘越来越像搞地下工作，不仅不打广告不宣传，还要预约、摇号，搞VIP会员制，然后闪电式开盘。即使你是VIP会员，能不能买到房子也只能在开盘后才会揭晓。

点评：“花钱买罪受”，成为不少排队购房者自嘲的口头禅。但看看省会今年飞涨的房价，购房者表现出的只能是更多的无奈。

经济适用房 有限产权体内循环

事件：今年5月末，省会房地产交易中心一

纸“停止经济适用房和单位集资建房过户交易”文件的出台，二手房市场经济适用房有关交易被迫停止，省会经济适用房政策将出现重大调整的消息开始在市民中引起强烈反响。

按照省政府下发的《关于完善和落实城市住房保障制度切实解决低收入家庭住房问题的若干意见》，我市从10月份开始恢复经济适用房交易。但能进行交易的经济适用房须同时满足以下两个条件：2007年5月1日之前取得预售许可证的项目；购买经济适用房满5年。2007年5月1日以后取得《商品房预售许可证》的经济适用房项目，实行“体内循环”政策。

新政的颁布，解决了经济适用房的购买标准、购买途径、产权交易、所属权责以及上市交易等一系列问题。

点评：住房问题是重要的民生问题，在房价居高不下之时，保障性住房的重要性也越发凸显。

《物权法》实施 房产有望代代相传

事件：备受关注的《中华人民共和国物权法》于今年3月16日在第十届全国人民代表大会第五次会议上通过。其中涉及房产的相当一部分内容得到了法律程度上的明确。

自10月1日起开始施行的《物权法》明确规定了住宅建设用地使用权期限届满的自动续期；保护阳光权；小区车库车位首先要满足业主需要；不动产将施行统一登记制度，办理房产证将进入快车道；土地承包期限届满可按国家规定继续承包等。其中，“住宅建设用地使用权期限届满的自动续期”一条承认了此前最多只有“70年大限”的房屋有望“代代传承”。有助于提升房屋附加值，对商品住宅价格有催升作用。

跟《物权法》相对应，自10月1日起施行的新物业管理条例明确赋予了业主选聘和解聘物业服务企业的决定权，将“物业管理企业”修改为“物业服务企业”，将“业主公约”修改为“管理规约”，将“业主临时公约”修改为“临时管理规约”。明确了物业服务的主从关系。

点评：《物权法》的出台，让私有物业的保护

提升到与公有财产相当的地位，对于房地产行业意义重大。

6次加息 还款累计效应凸显

事件：从3月18日起，央行便吹起了加息的号角，接下来5月19日、7月21日、8月22日、9月15日、12月21日，今年，央行已连续进行6次加息。虽然每次利率上调的幅度并不大，但是连续6次，累积起来还是让买房族暗自叫苦。

“6次加息后，目前，5年以上个人住房商业贷款基准利率从年初的6.84%上调到了现在的7.83%，即使银行执行下浮15%的下限，5年期以上房贷优惠利率也由5.814%上升到6.655%，上升幅度达到了0.841%”。于去年底通过银行贷款买房的王女士表示，她买房共贷了20万元，期限为20年，按银行下浮15%优惠利率计算，去年月还款额为1411.48元，6次加息后月还款增至1509.51元，贷款人每月需多还98.03元。

据银行工作人员介绍，今年11月底还贷潮便提早来临，其原因之一是股市、基金投资风险增大，造成不少股民、基民纷纷撤资还贷；其二是今年以来6次加息累计效应凸显，如果年内不提前还贷，明年1月1日起执行新的利率，将会蒙受不小的损失。

点评：利率上调，月供加重。对贷款购房者的心理预期作用呈现，投资购房行为将受到抑制。

土地拍卖 竞争激烈新高频现

从去年开始，省会土地市场屡现天价地。今年6月5日，河北隆基房地产开发有限公司以土地总价1.95亿元竟得位于新石中路北、省冶金学校东的[2007]003号地块，地价已经折合到了553万元/亩！这比去年10月水泵厂地块创下的322万元/亩纪录，已经整整涨了6成多。

12月13日，在我市土地市场交易大厅，位于中华大街以东、石家庄车辆厂以南、信通花园

本报记者 张震摄

以西、规划路以北，土地面积为41484.162平方米的009号地块竞拍现场显得异常激烈。该地块1.5亿元起价，不到一个小时的时间里，竟拍达100多次，最终，河北天山房地产开发有限公司以3.21亿元的价格竞得，合每亩地518万元；若去除5000平方米预留小学扩建用地，则高达587万元/亩，成为省会新的“地王”。

点评：“地价越来越高，房价怎会下降？”一些市民的话代表了众多普通百姓的心声。

二套房贷 货币紧缩抑制炒房

9月27日，中国人民银行、中国银监会联合下发关于加强商业性房地产信贷治理的通知。根据通知，对已利用贷款购买住房，又申请购买第二套(含)以上住房的，贷款首付款比例不得低于40%。贷款利率不得低于中国人民银行公布的同时同档次基准利率的1.1倍。

2007年12月11日央行和银监会下发《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》，明确以“户”为单位执行房贷新政。

今年以来，提高第二套住宅首付比例、提高利率、紧缩银根、清查囤地囤房、限期开发、加大土地供应、征收房屋保有税收、调整住房供应结构等举措频频出台。在短短一年内，国家针对房地产行业调控组合拳连续打出，尤其是“9·27房贷新政”，发出全面紧缩针对房地产行业的贷款的信息，更表明了紧缩银根这一套在开发商头上的“紧箍咒”，将成为央行在未来较长时间内执行的一项政策。

房贷新政出台后，对省会楼市的影响已逐渐显现出来，近一个月来，省会楼市冷清了许多。业内人士认为，第二套住房从严认定，将有利于抑制省会楼市中一度高涨的投资需求。在某种程度上，持续趋紧的货币政策甚至有可能促使房地产行业发回向自住型市场过渡，引导房产消费的理性回归。

点评：房贷调控政策频出彰显央行收紧信贷资金链的决心，此举将使购房者更多地用自有资金买房，减少透支购房及投资冲动，降降楼市的“虚火”。

楼市在冷冬中收盘

将近十年了，火热的房地产市场是没有四季没有冬天的，但是2007年的岁末，楼市冷冬袭来。

发端于深圳的楼市降价潮，目前正在向广州、上海、北京及一些二线城市蔓延。近日，深万科在广州、深圳乃至上海的楼盘同时大面积降价；上周，在央行货币政策从紧的预期下，2007年股市的领涨龙头板块房地产股集体大“跳水”，抛压沉重。

就连一直高举涨价大旗的地产大腕任志强也在北京感慨，“今年冬天有点冷”。

据国家发改委、国家统计局发布的70个大中城市房价调查数据，今年8月、9月、10月房价涨幅分别为8.2%、8.9%、9.5%，持续加速上升之势依然如故。然而，部分城市发布的11月份统计数据显示，楼市出现了成交量下降、销售面积缩减甚至房价回落等现象。一边是开发商的高调打折促销，一边是买房者冷眼观望。

为何一直火热的楼市在岁末转冷？今年楼市宏观调控力度加大，国家先后出台多项调控措施，目前已产生积极的累积效应。频出的杀手锏“速冻”高烧的房价——

严控房贷，提高二套房首付比例及贷款利率直击投机购房；五次加息、十次提高存款准备金率，收紧了房地产资金链；物业税试点、从紧的货币政策，影响着购房者的心理预期；土地政策限制了开发商圈地融资的高速扩张模式，拉开了打击开发商囤地的大幕……

另外，随着《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》、《廉租住房保障资金管理办法》和《经济适用住房管理办法》的相继出台，以“保障”促“调控”的思路逐渐完善。这使望房兴叹的低收入群体看到“居者有其屋”的希望，也让盲目追涨的中等收入人群怦然心动。保障性住房覆盖面的扩大已经在市场上形成相应预期，将分流部分购房需求，从而为紧绷的房地产市场供求关系“松绑”。

市场的“无形之手”和行政手段的“有形之手”相配合，宏观调控双管齐下。“保障的归保障，市场的归市场”的认识发挥作用，政府加快保障性住房建设。这两大因素组合在一起，形成强大合力，挤压着房价上升的空间，无形中给一路疯涨的房价戴上了“枷锁”。

这个冬天是否是房地产业的“拐点”呢？业内见仁见智。在近日召开的北京媒体聚会上，地产名人深万科的领军人物王石抛出个人观点，“所谓‘拐点’，事实上我认为珠三角市场的确是这样，可以说拐点了已经到了。而这一区域的确有泡沫存在。但是在上海、华东地区，市场比较稳定。这两年涨幅没有深圳、广州猛烈，调整的压力就会小一些。北京的情况就更加特殊，很难简单下结论。”

更多的业内人士认为，楼市“拐点说”尚待观察，但剔除泡沫，让房地产业稳健发展显得更为重要。他们认为，我国房地产行业的基本面，并未发生根本逆转。首先，在可以预见的两三年内，人民币仍将维持在升值通道；其次城市化进程和人口红利仍然会推动住房需求；最后，我国贫富差距正在不断拉大，房地产作为收益颇丰的财产性收入，仍将受到高收入人群的青睐。

记者手记

首次承认炒房现象普遍

央行明令取消房贷转按揭

尽管刘士余没有提及外资炒房对楼市的推波助澜作用，但他承认国际房价上涨具有一定的传染性。在经济日益全球化的今天，在全球流动性过剩的推动下，随着资金的国际流动，房价上涨具有显著的国际传导特征。近几年，全球房地产价格上涨之快、时间跨度之长和波及范围之广，在世界经济史上少有。

在房地产金融领域，刘士余列举了四个问题，其中转按揭和加按揭贷款的问题被着重强调。自去年以来，部分银行推出“随借随还”和“循环贷”等业务，个人的房贷即使没还清，也可以要求银行按市价重新评估房产价值，其贷款额度则可以随房价不断攀升而增加。这就是加按揭业务。如果房贷所在银行不能办理加按揭，那么借款人可以通过转按揭贷款业务，把房贷转到能办理加按揭的银行去。

一位购房者在银行贷款70万元买了一套价值100万元的房子，还了20万元的房贷之后，其房产市价涨到了200万元，此时他办理加按揭贷款业务，银行按市价重新评估，可以给他140万元的贷款额度，比原来的额度增加了70万元。

计70万平方米。当日出让结果公布后，除两宗地块因无人问津流拍外，另外10宗土地大多以较低的溢价拍出。上海13号土地出让公告中推出的多宗地块也面临接近底价成交的尴尬局面。广州、上海、北京三地地产走势向来是全国楼市的高地，在短短半月之中发生的土地行情陡转，自然在全国形成巨大的心理落差。

“虽然这些地块遇冷的原因各自不一，但共同的一点则是，对于未来一段时间土地市场的预期突然遭遇寒流，面对地方政府年底推出的土地盛宴，地产公司趋向观望。”一位分析师表示。（张杰）

准皇家音乐盛会。首席指挥家安德烈维利斯在接受采访时，他赞叹说“今晚的观众是真正懂得欣赏艺术的，有品位，高素质。”音乐会结束后，热情的皇家墨尔本爱乐乐团的首席指挥和首席钢琴家，首席小提琴手受邀为江南新城一期的业主们抽取了韩国双人双飞5日游等丰厚大奖，并向获奖业主道贺。观众们在赞叹音乐家们精彩演出的同时，更是由衷地为江南新城回馈业主的真心实意所感动。

随着省政府对于滹沱河区域升级改造工

楼市资讯

开发商谨慎 土地拍卖趋冷

持续多年的土地行情可能会进入一个阶段性的“调整期”。迹象首先从几个中心城市显现并向全国范围传递。进入12月，广州、上海、北京、天津四地相继传出土地市场交易趋冷的案例。

12月15日是北京年末最大规模的一次土地出让，在当日推出的5宗土地中，最大一宗住宅地块因投标单位少于3家而自动流标。流标事件发生在土地一直抢手的北京，让人颇感意外。12月6日，广州推出12宗土地，面积共

江南新城·国墅 为业主奉献新年音乐会

12月21日晚，一场高品质的交响音乐会在省艺术中心音乐厅上演。澳大利亚享有155年盛誉的皇家墨尔本乐团，在乐团著名首席指挥家安德烈维利斯的带领下，以精湛的演奏技艺让观众们欣赏到了世界级高雅音乐。而出席本次音乐会江南新城的业主们对于艺术的热情和素养，更让这位世界级的指挥大师发出了由衷的赞叹。

这场由江南地产开发有限公司举办的“江南新城·国墅2008业主答谢会”，让江南新城的业主以及关注它的朋友们欣赏了一场高水

（李若愚）