

住建部官员——

## 取消预售制时机未成熟 未来调控不会超出新国八条范围

目前市场对于楼市调控加码的预期强烈,房产税改革试点扩容、预售制调整、二手房交易税费提高等均被认为是储备手段。对此,住建部政策研究中心副主任王珏林在接受记者采访时表示,预售制虽有弊端,但在房地产业融资渠道仍未拓宽之时,尚未到预售制退出的时机。

## 调整预售制需综合考虑

记者:现阶段预售制有没有必要调整?应该怎么调整?

王珏林:之所以推出预售制

度,主要是因为房地产开发企业的资金成问题。一方面,房地产业刚刚起步,需要资金注入;另一方面,金融市场不健全,融资渠道太少。如果没有预售制,企业、市场就缺乏资金支持,行业也就没办法发展。

要取消预售制,首先要考虑的是企业的融资渠道是否已经拓宽。在现有的融资环境下,预售款占房地产企业资金来源的比例将近1/3,去掉这1/3的资金,企业就失去了开发能力。没有开发能力,房屋供应就会出现短缺。所以说,

当融资渠道拓宽以后,企业对预售资金的依赖减少时,才可以慢慢取消预售制。当然,预售制确实有不合理的地方,对消费者确实不公平。但房地产是资金密集型产业,如果不解决资金问题,行业就没法发展。所以预售制度的调整既要考虑保护消费者,又要考虑推动企业发展。

## 政策导向主要循“新国八条”

记者:国务院督查组回京后,外界一直预期将出台调控新政,

但到目前为止,政策层面一直没有新动作。将来会不会有新的调控手段出台?

王珏林:其实只要按照“新国八条”的要求,稳定市场基本上没有太大的问题。

最近不少城市推出一些“小动作”,这是根据局部利益做出的调整,没有从大局的角度考虑。别看这些“小动作”不会影响到更多的城市,但会影响政策预期。

现在是政策的敏感期,要保证房地产市场稳定发展,首先要稳定政策。未来政策的导向还是主

要依据“新国八条”,落实好“新国八条”的要求。同时也要稳定房价,房地产的消费预期不要太集中,否则很容易把房价抬上去。实际上,只要大家把政策和形势分析清楚,理性地看待市场和房价,市场就能保持稳定。

记者:在“新国八条”的基础上,有没有可能出台进一步的调控政策?

王珏林:落实好“新国八条”,在稳定市场方面就没什么问题。如果再出台政策,也不会超出“新国八条”的范围。 中国证券报

## 焦点

## 宿迁淮安两市到浙江吆喝卖地

近日,江苏两家地级市将土地推介会开到了浙江,向当地开发商摆出上千亩可供出让的土地。今年楼市成交量回暖的动向并没有影响到土地市场,这让部分地区在剩下的4个月里纷纷选择积极卖地。

□现代快报记者 马乐乐

## 苏北两市到浙江去推销土地

上周,“江苏宿迁2012(杭州)土地出让推介会”在浙江杭州举行。这场由宿迁市政府主办、宿迁市国土局承办的推介会,目的是为了推广介绍宿迁的9幅地块,这9幅地块面积达到2000多亩。在这场推介会上,宿迁当地的政府领导向来自浙江、上海和江苏的50多家开发商介绍了宿迁楼市的现状以及9幅地块的情况。“这9幅地块在宿迁中心,最具区位优势、最有开发价值、最富升值潜力。”宿迁市国土资源局副局长唐兆富一连用三个“最”来描述地块条件。

“最近一段时间,有意或者已

经到浙江来进行土地推介的地方政府不少。”负责策划这场推介会的中国地产投资网人士介绍说,就在上个月,在同样的地点还举行过一场类似的土地推介会,那场推介会的主角是江苏淮安。

据了解,淮安的那场推介会“气魄更大”。淮安国土部门拿出了32幅“优质地块”,面积多达6500多亩。当地政府在推介会上说,“都是淮安市少有的优质潜力地块,具有无可复制的开发价值。这些地块面积从几十亩到几百亩不等,土地用途广泛,适合不同类型、不同实力品牌房企的开发需求。”

## 土地财政吃紧,多城市积极推地

淮安、宿迁这样的三四线城市,急于走出去推介土地,正是地方土地收入吃紧的缩影。近几个月来,虽然楼市放量,但土地市场却没有同步反应,更多的城市同样面临卖地收入锐减的现状。以南京为例,现代快报记者统计发现,今年前8个月南京土地出让收入为110亿元,而去年全年的土地出让收入为345亿元——虽然时间已经过去三分之二,但今年的土地出让收入还不及去年全年的三分之一。

不少市场人士认为,剩下的4个月有望迎来土地市场的放量。继南京国土部门7月份一口气公告41幅地块后,最近浙江温州也一下子推介了总面积高达3220

亩的52幅地块。政府方面很热情,那么今年四季度土地市场也会放量吗?同策咨询研究中心总监张宏伟认为未必。“政府下半年开始大规模推地,但开发商不一定有那么大的能力去接盘。”

他认为,市场“基本面”尚未完全回暖,开发企业投资意愿尚未有太大信心;现金流充裕的开发商以高周转企业和央企为主,大部分开发商的现金流还是比较紧,融资环境也不好。

“我们最近在到处找地。”一家央企南京公司相关负责人告诉记者,只要是条件优越的好地块,公司都会去积极关注。“我们不怕总价高,但是上层要求慎拿单价高的,更禁止拿单价地王。”

## 相关·促销

## 为促销,有楼盘喊出“优惠70万” 原来都是高达411平方米的超大户型

南京河西奥体附近的老盘嘉业国际城喊出“优惠70万元”,让人实在惊奇。据了解,原来这家楼盘目前只剩下6套精装房,但都是高达411平米的超大户型。开发商为了把这6套房子全部清空处理掉,因此推出优惠:一口价798万,再送5年物业费。这样算下来总价降了近70万元。城南也有一家楼盘昨天喊出“优惠40万元”的口号。这家楼盘是雨花东路的爱涛逸珍公馆,开发商表示,即

将开盘一幢叠加别墅房源,开盘时将拿出两套一口价优惠房源,单套最高优惠近40万。

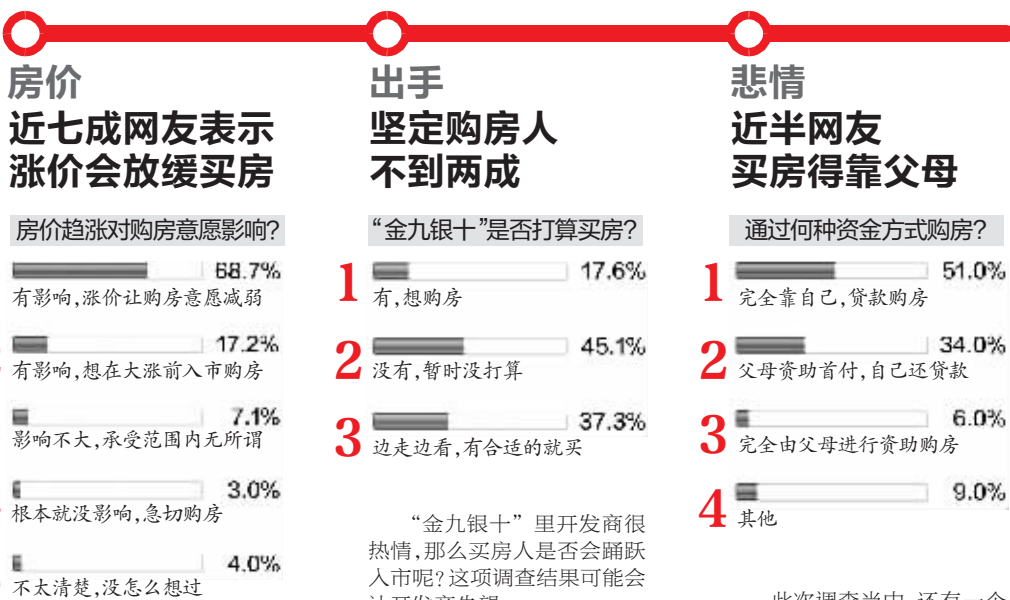
江宁另一家楼盘优惠噱头更足——20万元买一套房。据了解,江宁天正天御溪岸将要推出40年产权酒店式公寓,4.8米挑高的39平方米小户型,总价大约在40万元,而开盘时将会拿出一套房子出来摇号出售,被摇中的购房人可以以5折的价格买到,相当于20万元买一套房。

## 楼市·调查

## 开发商押宝“金九银十”欲出货,但买房人却未必买账—— 七成网友:房价若涨,买房意愿会减弱

传统的楼市旺季即将到来,有放风称今年的九月份南京的开发商将推出上万套新房,意欲再来一波卖房潮。不过近日一项调查显示,这可能只会是“一头热”,仅有不到20%的网友表示将出手买房,而八成网友则表示“边走边看”或暂无买房打算。而对于近几个月来碎步上扬的房价,近七成网友表示涨价会阻挡购房的步伐。

□现代快报记者 马乐乐



即将到来的“金九银十”,南京将迎来一波上市潮,那么届时房价会如何呢?新浪乐居的调查显示,看涨的网友最多。30.7%的网友投给了“微涨”,19.8%的网友认为房价将平稳,仅有10.9%的网友认为会微跌。

房价依然是买房人最看重的因素。虽然认为房价会上涨的网友最多,但是认为涨价将影响自己购房的网友也最多。在回答“近来开发商多取消了优惠力度,房价上涨趋势明显,您觉得对购房有影响吗”这个问题时,68.7%的网友将票投给了“有影响,房价一直是最关键的问题,涨价必定让购房意愿减弱”;17.2%的网友也表示有影响,但却是“有影响,想在大涨前入市购房。”

“买房人大多看涨却又怕涨,心态很纠结。”一位业内人士表示,这个调查问题的投票显示,涨价有“逼定”的效果,会造成部分买房人的跑步入市,但是却会让更多的买房人心生顾虑,反而减慢入市的步伐。

“金九银十”里开发商很热情,那么买房人是否会踊跃入市呢?这项调查结果可能会让开发商失望。

此次调查数据显示,有45.1%的网友表示暂时并没有购房打算,持继续观望态度。另外,有37.3%的网友则表示边走边看,如果遇到合适的房源以及恰当的价格就出手购房。而将在九月份出手买房的网友仅占到参与调查人数的17.6%。这意味着,心态坚定要在接下来两个月内出手的买房人还不到两成,开发商的热情可能面临回应者不多的尴尬。

“我认为今年不存在‘金九银十’。”一家上市房企南京公司营销部经理告诉现代快报记者,今年年中的楼市放量,有楼市微调、银行利率等外在诱因,但本质上是去年压抑需求的释放。“南京楼市正常的年份成交量在800到1000万平方米住宅,但是去年只有400万平方米。”

他认为,今年7月南京楼市成交创下近两年多来的天量,被压抑需求的释放基本上止步于7月底。“接下来由于楼市政策稳定,买房人心态恢复平静,今年剩下几个月的楼市将会回归理性和稳定,传统的旺季在调控下意义不大。”

此次调查当中,还有一个触及房奴心灵深处的问题:通过何种资金方式买房。而调查的结果则让人看得心酸。

选择“完全靠自己,贷款或者一次性付款买房”的网友仅占51%。34%的网友则需要父母资助首付款,6%网友只能完全由父母资助买房。9%的网友将票投给了“其他”。

“完全靠自己能力买房的网友才占一半,说明什么?房价太贵。”有网友表示,自己在宁毕业后打拼几年,与女友已到了谈婚论嫁的年龄,但是手头存款根本无力承担首付款。

“工作在江宁,不可能到江北买房,只能在江宁买。一套两房总价得超过百万,我还是跟父母拿了10万才凑够首付的。”一位网友说,如果不是父母支持,自己娶媳妇可能还得推迟。

“在我们组织的看房团里,每一次都至少有1%的看房人是白发老人,他们基本上都是给子女或者陪子女看房的,当然他们大多也得赞助子女买房。”一家中介机构人士表示说,房价高的现实,让两代人供养一套房早已是普遍现象。