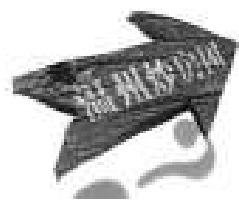


# 溫州炒房團集體變「負翁」

## 八成炒家資不抵債解套無望



【本報訊】國民經濟研究所所長樊綱日前在2012博鰲房地產論壇上指出，「當前房地產調控政策已經取得成效，尤其是2010年下半年政策執行以來，那些原本房價高漲的地區基本上穩定了下來。」以溫州為例，新建商品房最高價時已下跌三四成，再加上過高比例融資的財務成本，之前叱咤全國市場的「溫州炒房團」即便現在把房子賣出去，也已經資不抵債。

「賣還是不賣？我現在騎虎難下，賣掉虧損更大，不賣血流不止。」有七八年炒房經驗的張鳴，在兩年時間裡有如從天堂墜入地獄。在這輪被稱為「史上最嚴厲」的房地產調控中，他不但血本無歸，甚至還欠了一屁股債。

2010年4月，張鳴以總價近3800萬元，預訂了溫州某樓盤一個建築面積達400多平方米的1至4層排屋。

同年下半年，「限購令」等政策出台，張鳴預感政策極大轉向，立即向開發商提出退房，但並未得到開發商允許，張鳴最終以3100多萬元買下這排屋。

### 樓價高峰滑落三四成

房地產宏觀調控，以及去年溫州發生的民間借貸危機，使得溫州房價大幅下滑。據溫州多位中介人士反映，目前溫州新房價格比2010年下半年大幅下降了三四成，有的甚至已對折。張鳴該排屋價格，也下降了三成以上。

張鳴該排屋為期房，三證不齊，且為3個產權組合，再加上市場成交萎靡，2000萬都難以成交。張鳴說，就算2000萬元賣掉，也完全不夠「連本帶息」4000萬的購房成本。「虧的多，賺的少。現在，80%的炒房者還套在裡面，資產被掏空且已經資不抵債，只有兩成溫州炒房者全身而退。」

據內地媒體調查，2009年初，在防通脹氣氛中，溫州房價先於全國開始飆漲，且一直持續到2010年底。其間，溫州炒房者幾乎陷入瘋狂狀態，期房外加價幾百萬元司空見慣。在2009-2010年這輪房價高漲中，溫州炒房客主要由50%的企業主、20%的專業炒家，還有30%的官員和跟風者組成。

高峰時，有些炒房者一年至少交易幾十套。七八年來，儘管經歷多次房地產調控，但對溫州炒房者影響不是很大。張鳴說，以前房價比較低，一套房子交易少的賺一二萬，多則賺三五萬。

### 限購令終結炒房團

真正的「分水嶺」出現在2010-2011年期間，「限購令」等房地產調控政策迭出，張鳴等眾多高位介入的溫州炒房者開始套牢。

除了炒作本地樓市外，之前溫州炒房者還在全國各地買房，其中以杭州、上海等地為重點，其房產佔比較大。張鳴說，一線城市房產調控，房產「剝奪」，30%的溫州炒房者已經退出市場；剩下的一半炒房者，在房價下跌、融資成本重負下，變賣房產也已經資不抵債。最後百分之二三十的炒房者，資金鏈估計也只能撐到今年年底。

最近有傳言說，溫州炒房客捲土重來，深圳等沿海城市成看房熱門。張鳴認為，這極有可能是開發商借用溫州炒房客名義，人為炒作提振樓盤銷售信心。

「現在去買房，我們有心也無力。」張鳴說，目前溫州大多數炒房者被深套，沒有多餘資金再去外地買房。現在上海、北京、杭州等外地買房的溫州人，大多數為子女讀書、養老度假、經商等剛性需求。

儘管信貸加大、通脹壓力猶存，但「限購令」等調控政策繼續執行，房價不可能出現大跌或大漲，炒房者對房地產投資前景已經不看好。



▲▲在當前樓市調控下，之前近十年叱咤全國市場的「溫州炒房團」即便現在把房子賣出去，也已經資不抵債



◀現在各大城市新售樓盤附近再也見不到此類橫幅

# 炒房團為何全軍覆沒

### 專家解讀

對於樓市調控後溫州炒房團幾乎全軍覆沒的現象，經濟之聲特約評論員、財經專欄作家葉檀表示，「這主要是一個擊鼓傳花的遊戲，基本上是傳到了最後一棒。這次被套牢的人主要是高位接盤，他用了比較高的資金成本去炒房，當房價大幅下降、反彈乏力的時候，這部分炒房客已經處於負資產的狀態，他們就成為了「負翁」。溫州炒房者恐怕很難解套，我相信會有一部分人破產。原因很簡單：第一，像溫州這個地方，實體經濟出現了下滑，融資成本越來越高，在實體經濟下行和資產泡沫破滅的同時，他們的負債並

沒有下降，炒房客手裡的資產就變成了負資產。溫州現在的房地產價格已經下跌了30%-50%，絕大多數的投資客解套是無望的，除非房地產出現瘋狂的反彈，但是這個可能性不大。」

葉檀還對如何能夠讓房地產回歸本位，防止炒房潮的氾濫這個問題提出了見解，他認為第一是要堅持限購不動搖，如果是限購動搖，那麼多餘的資金就會進行炒房，房地產價格就難以抑制了；第二是房地產這一塊的金融緊縮狀況不能變，不能讓多餘的資金出入房地產市場；第三是在政策方面保持一個明確的預期，政府通過堅持限購，通過未來開徵房產稅的預期，來抑制現在投資客對於房地產收益的貪婪心態。

## 指中國仍陷於「輸入型蕭條」

# 專家建議採積極財政政策



▲製造業最怕庫存，祝寶良建議在目前企業去庫存階段，要通過減稅等措施加大力度降低企業負擔，來讓他們挺過當前的困難時期

【本報記者屢亮北京十二日電】隨着七月份宏觀經濟數據的密集發布，宏觀經濟繼續回調的趨勢似乎仍未改變。CPI、PPI、出口、工業增加值等多項指標的下降趨勢超市場預期。對於當前經濟態勢，中國人民大學經濟學院鄭超愚教授對大公報表示，中國經濟沒有能從「輸入型經濟蕭條」中復蘇，當前經濟又遇到了與2009年類似的二次觸底狀況。

### 經濟二次觸底

儘管市場之前預計經濟有望在二季度末企穩，但七月份多項經濟指標顯示，中國經濟仍處下降通道當中。之前公布的七月份中國製造業PMI為50.1%，創下了2011年12月以來的8個月新低。工業增加值同比上漲9.2%，亦創下2009年5月份以來的最低值。另外，出口總額為3287.3億美元，出口僅增長1%，遠遠低於市場預期。鄭超愚指出，當前經濟運行態勢與2009年金融危機後非常類似，更為重要的是，多項指標持續回落顯示中國經濟沒有能從「輸入型經濟蕭條」中復蘇。

有市場人士表示，2009年中國經濟的急速回落是內部宏觀調控超調與外部因素的疊加所致。目前來看，「在面對複雜的外部經濟環境時，我們需求管理的反周期操作失敗，沒有充分擴張國內需求以彌補國外需求不足」，鄭超愚強調，在本輪經濟下行過程中，我們的決策相對於經濟形勢的急劇變化，顯得比較滯後。

### 鬆綁實體經濟

「從七月份數據來看，出口、工業增加值等的確比市場預期差，但投資增速尚可，這說明此前公布的一系列擴大基建投資政策已經見效。」國家信息中心首席經濟師祝寶良介紹說，當前經濟形勢的複雜性在於由於企業對未來預期較差，製造業企業正處於大規模的去庫存化階段，PPI的急速下降就是重要指標，而這通常需要持續一年左右。目前這一過程已經持續了三個季度，下一階段的經濟運行狀況仍要觀察，這取決於市場價格等多方面因素。

他強調，在當前的經濟狀況下，貨幣政策的有效性值得注意。即使採取降低存準率及降息等方式繼續放鬆貨幣政策，由於企業投資意願不強，向市場注入的資金反倒可能流向房地產等政府嚴厲調控的行業。祝寶良說，目前來看，四季度財政政策可以更為積極一些，在目前企業去庫存階段，要通過減稅等措施加大力度降低企業負擔，來讓他們挺過當前的困難時期。首都經貿大學統計學院院長紀宏也認為：「在經濟下行階段，市場自然對企業進行優勝劣汰，而這也與穩增長、調結構的政策目標一致。」祝寶良亦表示，通過降低企業稅負，可以讓市場競爭能力更強的企業脫穎而出，但如果企業壓力過大，有可能讓大部分企業都受到重創，所以積極的財政政策就顯得更有意義。

# 稅務官集訓 研房產稅評估

【本報訊】據《經濟參考報》消息：近日，全國30多個省（自治區、直轄市）和計劃單列市的地稅官員在既有房產稅試點向新增住房交易徵稅的基礎上，開展了為期6個月的房產稅稅基評估集訓，從而為開展非經營性消費房產的存量部分（即「存量房」）恢復徵稅的試點，提供技術儲備。

國家稅務總局財產和行為稅司陳傑司長此間發表講話稱，目前我國房地產估價技術應用方面的人才匱乏和管理經驗欠缺，要不斷提高工作人員的綜合素質，提升知識和技術水平。中國房地產改革專家組成員與顧問曲衛東表示，此次開班主要是為房地產稅試點向全國開辦提供技術儲備和人員儲備，除了今年底結束的培訓班（一期）外，中國人民大學還將在2013年、2014年再舉辦兩期類似培訓班。

上述培訓班一位授課人士透露，在上海、重慶2011年啟動的房產稅改革試點基礎上，借鑒國際經驗，開展對非經營性消費房產的存量部分恢復徵稅的試點，一年一徵；在土地出讓收入日益萎縮之下，為地方政府發展教育、基建提供穩定、可持續的收入來源。該人士稱，在明確原則後，下一步要研究政策的執行步驟，以在適當的時機向全國開辦。

存量房是指已被購買或自建並取得所有權證書的房屋。曲衛東表示，在存量房的定義上，除了對城市所有已購房地產採取普遍徵收原則；也可對開發商已建未售的房地產設置一個銷售期，並對逾期未售的房地產徵稅，從而有力地防止開發商捂盤惜售；或對購房者的二套或二套以上住房徵稅，提高閒置住房的出租率。

### 房產稅或成地方主體稅種

適時擴大房產稅趨勢已逐漸清晰，財政部財政科學研究所所長賈康告訴記者，未來推進房產稅改革、使不動產稅成為地方政府的主體稅種，既是國際慣例，也是優化我國土地收入結構的重要舉措。賈康認為，房產稅改革一方面能夠為地方政府提供穩定的地方財源主力稅種；另一方面，強化了土地及其附屬物保有環節的稅制將有利於優化土地收入結構，培養地方政府長期行為，並抑制房地產投機和優化收入再分配。

雖然房地產稅徵稅機制愈見成熟，但仍有一些業內人士認為房產稅徵收階段開展難度過大。北京中原市場研究部總監張大偉指出，若房地產供應量跟不上，賣方市場仍然佔優，房產稅則會轉化為交易稅，這樣不僅沒有達到應有的效果，也增加了剛需的負擔。張大偉表示，房地產信息只有公開化、透明化，房產稅才能真正發揮其應有的作用，緩解供需矛盾，使房地產產業良性發展。



▲萬柳地王競價過程中，記者在拍賣大廳外觀看電視直播

## 北京高端樓盤紛紛入市

【本報訊】據《證券日報》消息：北京近期多個高端樓盤扎堆入市，紛紛推出「樓王」，僅8月12日一天就有金茂府和如園兩個樓盤同時入市。經記者走訪現場發現，如園「樓王」推出當天成交近45套，銷售額即超過了5億元，當期實現銷售率超7成。

北京萬科副總經理肖勤表示，萬柳地王出現後，周圍的高端樓盤成交變化確實比較明顯，改善性需求觀望情緒有所緩解，市場預期變化很大。

據一位業內資深分析師分析，高端樓盤肯定有競爭，尤其是區域價值和價格上的競爭，低價入市的樓盤可能會奪得先機，搶佔市場份額。

麗茲行市場研究中心的資深顧問武麗改表示，高端住宅市場處於敏感期，價格戰壓力仍存在。根據麗茲行市場研究中心獨家數據顯示，7月份，高端住宅網簽量為294套，環比上漲63.33%，同比上漲38%，迎來限購後最高值。

肖勤告訴記者，購買如園的客戶多數是首次購買千萬級豪宅的購房者，這些人群總資產基本都超過2400萬元，全款和貸款的比例幾乎各佔一半。他表示，改善性需求選擇高端樓盤，一般還是最先關注樓盤的區域價值，然後是教育、交通等情況，最後才是開發商。

不過，肖勤坦言，改善性需求的入場，更多的是受市場未來預期改變的影響，這是主要因素。對此，有業內人士指出，萬柳高圈成交量7月份佔比提升與萬柳地王有一定的關聯，連續多日的曝光使萬柳高圈成為市場關注的焦點，短期市場升溫，區域內單價及總價相對較低的項目成為購房者的首選。

## 審計署每花1元可增收96元



【本報訊】據中新社消息：中國審計署13日發布2011年度審計署績效報告稱，2011年審計署的投入產出比為1：96，即審計署每花費1元人民幣，可促進國家財政增收96元。

報告披露，2011年審計署審計（調查）單位673個，全年查出主要問題金額866.8億元，其中違規問題金額718.2億元，損失浪費問題金額148.6億元。上述審計發現的問題有93%已經整改。

審計署有關部門負責人就績效報告有關情況答記者問時指出，2011年審計績效成果可從兩方面考量。

一是可用貨幣計量的投入產出比率。2011年審計署可用貨幣計量的審計工作成果為866.8億元，全年財政撥款支出9.02億元，投入產出比為1：96，人均審計成果為2835萬元。

二是不可用貨幣計量的績效。2011年，審計署提交各類審計報告和信息簡報2222篇，其中向國務院報送212篇；向有關部門移送重大案件線索177起，涉及人員400多人；提出審計建議1510條，促進有關部門和單位制定整改措施942項，建立健全規章制度1581項。

報告顯示，同年英國審計署可用貨幣計量的投入產出比為1：13，日本會計檢查院可用貨幣計量的投入產出比為1：26，美國審計署可用貨幣計量的投入產出比為1：82。

### 7月主要宏觀經濟數據

主要宏觀數據	備註
CPI	同比增長1.8% 自2010年2月以來最低
PPI	同比增長2.9% 連續5個月負增長
新增貸款	新增信貸5401億，同比增長9.64% 創去去年10月份以來的新低
工業增加值	同比增長9.2% 較6月份回落0.3個百分點
進出口	前7個月同比增長7.1% 2009年以來最低
財政收入	前7個月，全國財政收入74467億元，比去年同期增長11.6% 增幅同比大幅回落18.9%

本報記者屢亮製表