

温州房价连降 23 个月 “倒挂”频繁银行成房东

■ 陈周锡 报道

房子卖掉还不够偿还银行贷款,这种“倒挂”现象在温州愈演愈烈。

“现在情况比较严重。”一些温州中介、银行、法院等人士最近接受记者采访时说,之前房价在高位时,满负荷贷款的新建商品房,如今在房价暴跌后,大都面临成交价低于银行贷款的窘境。

同时,一些商品房价格仅高出银行最大贷款一两成。业内人士预测,在房屋供应量放大、实体经济尚无起色的当下,下半年温州房价还可能下降 10% 左右。从理论上看,这些商品房也将面临成交价不足偿还银行贷款的风险。

上述人士认为,房价暴跌已产生社会信用风险,个人“弃房”或“跑路”已经比较多。

截至今年 7 月,温州房价已经连续 23 个月下降,一些新建商品房比最高峰时下跌了百分之三四十,个别豪宅甚至拦腰斩断。在这个关键点,8 月 6 日温州在全国 46 个限购城市中,率先对地方版“限购令”进行松绑,以此激活房屋市场交易。

成交价低于贷款额

一位温州基层法院副院长说,从 2011 年到现在,该院查封的房屋至少有 3000 套,目前还只有小部分进行拍卖。

受 2011 年民间借贷危机影响,温州司法委托拍卖的房屋数量明显增多。

一位温州市区级法院人士说,2011 年全市法院委托拍卖 545 件,2012 年 986 件,今年上半年为 622 件,其中百分之七八十为房产。一位温州市区级法院人士说,今年该院委托拍卖件数是 2011 年的 3.2 倍,预计全年委托评估在 420 件左右,“其中 80% 为个人房产,这还不包括企业破产涉及的房产。”

“现在,拍卖成交价低于银行贷款的房源经常出现。”上述温州市区级法院人士说,以前这种“倒挂”房源极为少见,但这两年越来越频繁,好多房子卖了以后还不够偿还银行贷款。他说,这些房源主要来自银行起诉,再经过公告、起诉、答辩、执行等司法流程,这些房屋委托拍卖最快需要 6 个月时间。

一位股份制银行温州分行信贷部负责人认为,现在这种“倒挂”房源主要出现在之前热炒的高端物业中,比如京都城、香缇半岛等楼盘。之前被炒到 5 万元 / 平方米的香缇半岛,如今价格已下降至 28 万元 / 平方米左右,周边一毛坯房开盘价仅为 2.5 万元 / 平方



米。“如果当时高价买入,那现在已不足偿还银行贷款。”

温州中鼎房地产评估有限公司总经理卢林勇说,一般房产贷款评估价是成交价的 8 折左右,按最大抵押贷款七成计算,即可贷款房屋成交价的 56%,现在一些豪宅价格下降了百分之四五十,就意味着这些房源成交价低于银行贷款。于是,一些实在没有偿还贷款能力的人,就出现“弃房”现象。

上述银行人士认为,纯抵押贷款出现“弃房”情况比较少,更多出现在“抵押 + 担保”贷款环节。他说,一套市场价 500 万的房子,客户需要抵押贷款 500 万甚至更多,于是客户找来第三方作为担保,如愿以偿贷到 500 万。现在遇到的最大问题是,抵押物价格下降,担保人又没能力偿还,就出现贷款完全高于抵押物。

一位有着八九年炒房经历的资深炒房者

张鸣(化名)说,除刚需和改善型购房者外,更多炒房者动用的购房资金,基本来自各种渠道的银行贷款,如果他们在高位时买进,如今几乎全部被套。2010 年 4 月,张鸣以 8 万元 / 平方米左右价格买进一排屋,如今市场价 4 万元 / 平方米无人问津。“为什么我现在还拿着,用银行贷款‘拆东墙补西墙’来偿还银行贷款,主要是维护银行贷款信用。”

反观现在,7 月份全国 69 个城市房价再创新高(70 个城市中仅有温州下跌),建立在房价只涨不跌基础上的融资方式颇为盛行。上述银行人士说,因为两年前温州经济形势还比较好,房价在上涨,金融机构信贷额度比较充裕,客户尽量希望贷款最大化,评估公司相应提高评估价格,银行也会满足客户需求。“在当时那种情况下,楼市就存在很大的虚拟泡沫。”

如今,一些温州新建商品房比最高峰时下跌了百分之三四十,个别豪宅甚至拦腰斩断。上述基层法院副院长说,除破产企业外,一些人借款多、房产等资产又严重缩水,导致个人跑路的也比较多,尤其是之前从事担保、炒房的人士。

“弃房”搅局信用风险

“现在‘弃房’已经很厉害,房东真的没钱还贷了,还讲什么信用。”上述法院副院长说,止住这种局面的唯一可能是房价停止下跌或者稳中有涨,否则银行房贷就有风险,社会信用体系破坏会更加严重。

如今,一些之前高位买进的温州商品房价格,距离银行最大贷款只有百分之一二十的空间。

报告称中国游客 2012 年境外花费 1020 亿美元

■ 刘倩 许丹子 报道

财富品质研究院和对外经济贸易大学奢侈品研究中心近日联合发布了《2013 中国免税报告》(以下简称《报告》),《报告》指出,中国游客去年在境外花费了 1020 亿美元,只有 20% 的中国消费者愿意在中国大陆购买奢侈品,北京首次超过上海成为本年度中国消费者最爱购买奢侈品的城市。

广深出境购奢侈品远不及京沪

该报告中显示,近几年,中国出境人数逐年攀升,自 2010 年首次突破 5000 万人次后,一直保持每年约 20% 的速度递增,2012 年中国出境人数已高达 8300 万人次。与此同时,中国

游客的境外消费额也随之高涨,从 2010 年的 540 亿美元一跃攀升至 2012 年的 1020 亿美元,翻了将近一倍。北京首次超过上海成为本年度中国消费者最爱购买奢侈品的城市,广深虽然同为一线城市,但与北京上海相比所占比例极低。

中国消费者在境外的奢侈品消费主要集中在皮具、腕表与珠宝。但是由于资产状况的不同,普通消费者更倾向于购买香水、化妆品、皮具与服饰等初级奢侈品;而珠宝、腕表等顶级奢侈品则最受富豪消费者青睐。

实际上,中国消费者已经成为全球旅游零售领域最大的消费群体,支撑了欧洲本土奢侈品市场的半壁江山。根据英国《金融时报》披露的数据显示,中国游客在英国每年消费 3 亿英镑(约合 27.8 亿元人民币),在伦敦的希斯罗机

场,中国游客约占全部游客的 1%,但是却创造了 25% 的免税收益;Burberry 在伦敦 Hackney 地区开设的 outlets,在非周末的日子,约有 3/4 都是中国游客;据 UKChinaV isa A lli 估计,中国旅客因签证阻碍,英国每年损失 12 亿英镑(约合人民币 111 亿元)零售收入。

仅两成消费者愿意在国内买奢侈品

财富品质研究院调研显示,2012 年中国消费者奢侈品购物决策地的重心偏向境外地区,除港澳地区(26%)外,欧洲是中国境外旅游消费的重心,达 23%,其次是美国(10%),而日本跌至 3%。

只有 20% 的中国消费者愿意在中国大陆

购买奢侈品。财富品质研究院认为,这主要是因为:一是境内外消费价差仍存在,这是刺激国人境外消费的主要原因;二是国内消费品的不安全性和部分商品供应不足,国人更愿意信赖境外商品的品质与购物体验;三是宏观经济因素,人民币汇率持续升值,使得中国旅客更有经济实力进行境外消费。

但未来这一状况或有所改善,根据财富品质研究院的调研发现,目前,中国奢侈品的境外消费基本稳定在 40% 左右,这和国内出境游不断上升的趋势是基本吻合的,未来境外消费的比例会下降到 20% 左右。2012 年我国免税市场的零售额约为 168 亿元人民币,同比增长 27%,按照年复合增长率 22% 的增速增长,预计到 2015 年,中国免税业市场的规模将超过 300 亿元人民币,成为全球第二大免税消费国。

网上药品监管将入法

“今年,国家食药总局将启动《药品管理法》的修改工作,专设章节增加监管互联网药品交易的内容。”国家食药总局副局长吴浚 20 日在接受记者采访时表示。

8 月 20 日,国家食药总局、国家互联网信息办公室、工信部、公安部、国家工商总局召开打击网上非法售药视频会议,提出用五个月时间,重点打击肿瘤、性功能障碍、糖尿病、高血压等病症的治疗药品,以互联网搜索引擎为重点监测对象排查非法假药信息。

业内人士指出,我国互联网药品交易发展处于起步阶段、假药信息混乱与我国互联网药品监管法律滞后、产业政策不明确等有关。

目前,网上购药的法律法规,一直沿用 2004 年发布的《互联网药品信息服务管理办法》和 2005 年发布的《互联网药品交易服务审批暂行规定》。

“十多年前的法律,早就不适应时代的发展了。”北京药监部门相关人员指出,现行法规对互联网药品交易监管滞后,对网上销售假药的处罚太轻了。

“我反对隐形眼镜在网络销售。”海昌隐形眼镜有限公司总经理特别助理邵翔说,实体店销售隐形眼镜有专业医生指导、进行调试,可是网上销售做不到这一切,还埋下了不良反应的隐患。

记者了解到,目前国家食药总局并未将医疗器械及保健食品纳入互联网销售的监管视野中,可医疗器械其实已占据网络销售的半壁

江山。

“麻醉药品、精神药品、医疗用毒性药品、放射性药品、戒毒药品、医疗机构制剂及含特殊药品服务制剂等高风险品种,应排除在互联网药品交易服务范围之外。”北京市药监部门相关人员指出。

记者从 20 日视频会议上了解到,食药监部门将会同工信部、国家工商总局等相关部门研究修订《互联网药品销售管理办法》,制定网上售药规范,按照现实与虚拟一致原则,合理设置网上售药的管理标准和适用范围。

业内人士表示,美国有 1000 余家网上药店,2007 年的市场交易额就达到 1700 亿美元以上;而我国去年互联网药品交易规模才超过 16 亿元。这是由于对网上售药这一新业态发展思路不明确造成的。

“互联网好比是一个阵地,如果真药不去占领,假药全就上来了。”国家食药总局副局长尹力在 20 日视频会议上指出,应该鼓励正规网上药店发展,互联网药品交易市场份额肯定还会持续、快速增长。

但记者采访各地药监部门了解到,很多人都不赞成网上买药。“药品是特殊商品,不是按照网上提供的说明就可以用。特别是不要买那些特殊疾病所谓的药,比如降压、降糖、抗癌的药。世界上多数国家的药品监管部门对网上购药一直是告诉公众持谨慎的态度。”

目前国内正规网上药店面临最大的监管难题是互联网交易无区域性药监部门行政监管地域性之间的矛盾。

北京药监部门相关人员举例说,北京一家网上药店的药品卖到了河北消费者手中,河北消费者发现药品有问题,如何解决?

按照现行法律法规,河北消费者可以向发生地的河北省药监部门或监管地北京市药监部门反映相关情况。如果消费者向河北省药监部门投诉,河北省药监部门接收投诉后要向北京市药监部门进行核查,一来一回监管成本将加大;如果消费者自行向北京市药监部门进行投诉,消费者自行承担较大的经济成本。“这种两地之间一来一回浪费了时间不说,公众用药安全权益也不能得到及时救济。”

“美国药房法对网上药店跨州经营设定了一些限制条件,比如必须在经营地备案。我国这方面没有要求,这带来了新的监管难题。”他说。

上海食药局相关人员指出,监管部门应当重新审视对互联网药品交易的监管模式,调整监管指导思想,一方面严厉打击网上药品经营的违法犯罪行为,另一方面让更多合法企业开展互联网药品经营,形成药品电子商务的品牌效应,确保民众可以从互联网的正规渠道便捷地购买到合法、安全的药品。

(来源:经济参考报)



一位温州大型房地产企业负责人说,下半年温州房价在现在基础上还有可能下降 10% 左右。从理论上看,这些商品房或将面临“成交价不足偿还银行贷款”的风险。

在房价下降通道中,尽管这次温州微调限购,对楼市带来一些利好信号,但诸多开发商并不抱太大希望,降价促销此起彼伏。

7 月份,温州 10 多个已开楼盘 400 多套剩余房源降价入市。其中,“星河湾家园”一套面积 377.92 平方米的房子,最新价格每平方米 39960 元,该房子在 2011 年 11 月份开盘价为每平方米 65697 元。“新京都家园”一套 5 楼房源,2011 年开盘价为每平方米 36672 元,调整后为每平方米 22500 元。

7 月底,中梁外滩首府、公园天下、德信泊林公馆、万科中梁金城中央和华鸿中央公园等温州新盘,都进行了新一轮的营销推广,各项目纷纷使出价格杀手锏,抢夺有效购房客户。

紧接着,来自国有和司法渠道的“拍卖房”规模入市。下个月 4 日,温州将拍卖 99 套国有城建商品房,其中南塘 5 组团 2 套商品房,分别为 31513 平方米和 20262 平方米,起拍价分别为每平方米 187 万元和 196 万元。该两处房产曾在去年流拍,当时起拍价为每平方米 27 万元。

上述房企负责人说,预计九月份,温州新盘“价格战”升温,降价幅度起码在 10% 左右。

今年 4 月,由温州党校与中国社科院社会学研究所合作发布的《2013 年温州经济社会形势分析与预测》认为,未来房价仍将承受趋势性下行压力。

温州大学房地产研究所统计数据显示,今年上半年,温州共出让商业、住宅和商住类土地 102 宗,合计 371447 亩,远远超过去年 1271 亩的出让总量,同比增长 454.46%。其中,住宅用地 58792 亩,可供供应住宅建筑超过 70 万平方米,出让规模接近近 5 年年均 750 亩左右的土地出让水平。

上述银行人士说,房价下跌已产生信用风险,“但关键问题在于实体经济,如果实体经济不好转,即便房价上涨也没用。”

今年 7 月 8 日,在温州市常委会上,新任市委书记陈一新代表新一届温州市委首次公开“垫底”数据:在 16 个主要经济指标中,2012 年,温州市大多数指标处于浙江省“倒数”行列,其中人均 GDP、GDP 增幅、财政总收入等 9 项指标倒数第一,另有 4 项倒数第二。

日本超高债务存在风险

恐引发新危机

近日,日本国债总额首次突破 1000 万亿日元大关。据经济合作与发展组织发布的数据显示,2012 年日本一般政府债务余额对国内生产总值之比高达 214.3%,远高于希腊和意大利,位居世界各国之首。而安倍晋三出任首相以来,新确定的国债发行量超过 53 万亿日元,相当于日本 2012 年名义国内生产总值的 11.2%。

本已重债在身的日本政府如此大手笔发行新债,不免引起国际社会忧虑。欧债危机硝烟未尽,日本会否引发新一轮债务危机?

20 世纪 80 年代,日本曾历时 10 年搞“财政重建”,终于在 1991 年停发赤字国债,将财政赤字对国内生产总值之比降至 29%。政府债务余额对国内生产总值之比降至 593%。然而,20 年时间里,日本政府长短债务总额对国内生产总值之比超过 200%。

发生这一巨变的原因主要有三个。其一,泡沫经济崩溃后的持续低迷,导致税收大幅萎缩。2010 和 2012 年度,国税预算收入分别比 1991 年度减少了 39.5% 和 31.5%;其二,泡沫经济崩溃后,为了促进经济复苏,日本政府频繁推出大规模财政刺激措施,增发国债,扩大公共支出;其三,人口老龄化带来社保支出刚性增长。近年来,日本社保支出以每年 1 万亿日元的速度增加,占经常性财政支出近 1/3。

不断累积的政府债务成为日本财政的沉重负担。2013 年度,国债还本付息占经常性财政支出的近 1/4,财政的决策能力严重弱化。同时,巨额国债也抑制着国民消费。若将长短政府债务分摊到国民头上,日本人均负债余额约 8545 万日元。负债如此沉重,而收入却不见增长,日本国民怎敢放手消费? 此外,安倍放言要在两年内将物价涨幅推至 2%。若果真如此,即使国债保持 0.1 个百分点的正利率,国债利息负担也将比政策调整前增加 27 倍以上,这有可能使极度衰弱的日本财政重蹈意大利覆辙。

另一方面,通胀率上升也意味着日元和日本国债贬值。为规避和降低损失,个人金融资产出现了向日元以外资产分散的倾向,有能力的大型金融机构也开始调整资产构成,减持日本国债。日本国债依存的基础出现裂痕。而且,日本国债的主要持有方是各类金融机构,一旦国债大幅贬值,日本的金融机构将损失惨重。为维持自身生存,这些机构势必收缩信贷和海外资产。这一幕曾在上次亚洲金融危机期间上演。由此足见,日本超高债务对亚洲经济而言也是一大风险因素。

(来源:人民日报)