

调控风紧 房价沉浮 投资炒客在囫途

■投资大势 I

银监会加码 新一轮房贷压力测试启动

银监会日前向北京、上海、深圳、重庆、南京、杭州、广州七城市的银行业金融机构下发通知,新一轮房地产贷款压力测试已经启动。商业银行预计最极端跌幅达60%,这并不代表监管机构对房价未来走势的判断,只是商业银行对当前房地产贷款风险承受能力和未来是否进行贷款结构调整的评估。

此外,监管机构日前通知商业银行暂停对京、沪、深、杭、渝等地提供三套及以上住房的按揭贷款。银监会称,对于商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区,商业银行可根据风险状况,暂停发放购买第三套及以上住房贷款;对贷款购买第三套及以上住房的,贷款首付比例和贷款利率应大幅度提高,具体由商业银行根据风险管理原则自主确定。

此外,业内人士指出,监管机构日前已经明确要求商业银行将第三

套房审批权限上收到总行,各分行要定期提供第三套房贷的统计报告,并要求对第三套房贷严格执行政策。对于未叫停的地区,第三套房的首付要提高至六成、利率上浮50%以上。

消息人士指出,虽然银监会要求各商业银行严格执行国务院房地产调控政策不能动摇,但是从执行效果看,由于地方政府未明确出台房地产调控的具体实施细则,所以部分地区的商业银行分支行此前并未对三套房贷严格禁止,像上海、杭州、深圳等地此前仍在对客户三套房贷申请“开绿灯”。

知情人士指出,由于地方政府仍希望通过商业银行的信贷“输血”对房地产行业提供支持,进而支持地方经济的发展,但是监管部门则站在国家对房地产行业宏观调控的立场,正在收紧对房地产行业的信贷闸门。(摘自《中国证券报》)



点评

市场有手,政府有眼。调控政策关键是促进经济的平稳健康发展,大起大落不是我们的目的。银监会在进一步指导和监督商业银行严格住房消费贷款管理,坚决遏制投机

投资性住房贷款需求,有效满足自住住房贷款需求的同时,政府还应该以市场化的手段,增加供给,尤其是要解决经济适用房供应不足的问题。才能有效地遏制投机投资对住房的推涨。

■本期财经 I

楼市反弹梦碎

京、沪、深等城市目前暂停第三套房贷,银监会日前要求商业银行对部分房价上涨过快地区进行房价下跌的新一轮压力测试,楼市调控新一轮从严信号已然明确,这将粉碎部分人士的房价反弹幻想,下半年楼市或价跌量升。

近期楼市调控放松风声始于重启三套房贷,此番暂停三套房贷,有助于进一步遏制投机需求反弹。而进行房价下跌的新一轮压力测试,意味着中央对于房价调控并无所谓的30%跌幅底线。

一系列举措进一步显现对楼市调控的坚决态度。国家统计局近日发布了商品房待售情况,并将通过住房普查或含有相应住房信息的人口普查,继续对房屋空置率进行摸底。国土资源部强调系统清理房地产闲置土地,着力保障住房用地供应。

来自更高层的声音同样明确。中共中央政治局会议日前指出,要做好房地产市场调控和住房保障工作,维护社会和谐稳定。

重申楼市调控的严肃性有着客观背景。7月份以来北京等楼市成交小幅反弹,甚至部分新盘乃至二手房主又出现跳价现象,楼市在政策放松预期下初显异动之相。在其背后,部分城市对于楼市调控“阳奉阴违”的做法不可忽视。

“国十条”出台已百余日,多数城市并未出台相应调控细则,其中一些房价涨幅相当明显的城市。这无形中给了开发商“死扛”甚至对于调控政策“暗渡陈仓”的信心,也给市场带来了不确定性预期。下半年,尽管政府未必迅速出台新的调控猛招,但明确市场预期、敦促各地加大执行力度已成为题中应有之意。

就下半年楼市走向来看,可以大致分为三种情形。一种是调控继续从严,房价明显回落,带动成交适度反弹;另一种是调控从严的同时房价僵持不下,刚性需求逐渐进场,楼市成交实现“以时间换空间”;还有一种则是调控放松,势必带来房价新一轮反弹,恐慌性和投机性需求将催生楼市新的泡沫。应当说,前两种情况都可以为调控部门所接受,其中以第一种情形发生可能性最大,而第三种发生可能性极低。

下半年在部分刚性需求释放,开发商加大推盘力度的背景下,楼市成交有望适度反弹,总体情况会好于上半年。退一步讲,即使目前调控措施难以见效,楼市调控仍然存有后手,如对开发商资本金从严管理、对炒房收益征税等。部分人士怀疑政府调控对于房价疯涨无牌可出实属过虑。

值得指出的是,尽管银监会要求商业银行进行房价下跌的压力测试,但这并不意味着楼市的潜在跌幅就有如此之巨。6月份全国70个大中城市房价环比仅下降0.1%,下半年房地产调控任务仍然艰巨。政府也未见得将房价下跌幅度作为直接调控目标,而更倾向于遏制房价快速增长的同时,使市场秩序和市场管理更加完善,投资性消费比例趋于合理,法制化管理制度有所推进,以达到较为良性的综合调控效果。

(摘自《金融界》网站)

中产阶级 被高房价玩得很尴尬

高房价不是财富的一次分配,高房价让我们的财富得到了又一次分配,实际上它是财富的又一次集中,向少数人,向权贵阶层集中。这种情况,又让中产阶层的成型成为不可能完成的任务。

此前曾有统计数据称,中国0.4%的人掌握了70%的财富,财富集中度超过美国、日本和澳大利亚等国家;而用基尼系数来衡量,官方机构的数据显示,2006年国内基尼系数已升至0.496,甚至有机构估计真实的基尼系数已超过0.5(基尼系数在0.4~0.5表示收入差距较大,0.5以上表示收入差距悬殊)。

如此大的财富差距,要形成中国的中产阶级,任重而道远。强大的中产阶级是整个社会稳定的基石,依目前来看,中国起码在20年内难以实现中产阶级人口比例50%以上。

房市大降价 只是一个江湖传说

要想达到新的平衡,需要开发商合理“丈量”市场的温度,即降价幅度。特别是在市场下行时,如何“合理定价”成为考验开发商的最大课题:一方面需要试探消费者的心理预期,并保证企业的利润水平;另一方面,则需要经受住大量新盘上市的压力。华远地产董事长任志强认为,开盘时是开发商的“唯一的定价机会”。“开盘时的合理定价对开发商尤为重要,定低了收益率降低了,定高了房子卖不出去,再想降价就没那么容易了。”任志强曾对本刊记者说。2008年市场调整时,一些开发商的降价行为曾招来前期业主的强烈不满,“这对企业的品牌和形象来说,是一个巨大的损伤。”

从4月启动地产调控至今,尽管中央连出重拳,普通的购房者对房价的感知大多是“并没怎么跌”,对这句话,更准确的理解应该是“跌幅没有想象中大”。世华地产市场研究部总监肖小平向本刊记者表示,“实际上从数据来看的确是跌了。从目前二手房均价看,相比三四月政策出台前跌了10%。”

稳盛投资管理公司 CEO 吴涛解

我很害怕“被中产”

前段时间,中国中产阶级被炒得很火,议论得很多。社科院还出了一个报告,声称中国的中产阶级占到了人口的40%左右。这个数据很雷人,很多公众大呼被中产。近日看到《南都周刊》发的一篇文章,说的是一个广州的中产家庭的账本。该家庭月收入18000元,支出是15000元,所谓的中产生活过得紧巴巴的。一般流行的中国中产标准是:要有房有车,还要收入20万。现在很多人没有房没有车呢,所以现在谈中产阶级还早了点,要解决房贷,估计要10年以上。20万的年收入在北京、上海、深圳等一线城市,就跟一个贫民差不多。20万你只能买一个卫生间加厨房,你还别说汽车了。我们一直想象一个占人口80%的中产阶级,手里有房有车,还有几十万的年收入,啥都不愁,不给社会添乱,思想稳定。实际上我们离这个太远了。把“有房”这个条件解决,估摸得要20年的时间。20万的年收入的中产阶级在高房价面前,恐怕连小资(小资产阶层,没房没车的那种)的生活标准都达不到吧。

高房价逼杀中产阶级

我们的高房价来得太急了。我们没有强大的工业基础,国际品牌一个都没有。没有电子国际品牌,没有汽车国际品牌,没有奢侈品国际品牌。我们拥有世界上市值最高的公司,但它的效率值却是世界上最底的。我们因此收入低下,仅靠出口单子制造获得廉价的收入。因此我们的支付能力低下。因此我们没有一



(摘自《中证网》)

释说,“现在普遍认为房价跌了10%,但分母是最高点价格,所以,即便再降10%,与年初上涨前相比,仍旧很高。”

对于定价,开发商有着不同的判断,龙湖集团的一位高管向本刊记者表示,“从市场情况看,现在5%-10%的下跌就足以促使消费者出手了。”他透露说,自从调控以来,尽管成交量明显下降,但是感觉市场的巨大需求仍然存在,“还是暗流涌动”。

成功操盘万科中粮长阳半岛项

目的北京万科营销总监肖劲在接受媒体采访时表示,该项目还会再推两期,8月和9月将分别推出近800套房源,价格依旧采取低开高走的策略,后期的房源会略微地上涨。

万科等知名开发商的定价策略,会在很大程度上对周边楼盘的定价起到指导作用。前述大型上市房地产公司的高管表示,“大公司对市场的判断较为迅速,六七月的定价就采取了务实的策略。但是小公司还没有跟进,因为小公司没有新盘推出,想一

边观望一边销售以前的项目,所以降价的必要性不是很紧迫。到了9月,他们就会跟进了。”

肖小平也认为,楼价继续下行的空间有限。“从7月成交量数据来看,与最低迷的时候比上升了30%,尤其是刚性需求开始变得比较强烈。当刚性需求开始入市,成交量开始回升后,价格要再往下走就有难度了。”

市场下行时拿地,市场上行时卖房子,是开发商亘古不变的主旋律。目前,开发商普遍认识到,下半年应采取低价入市、快速回笼资金的策略,以保证手握充足的资金用以购地、扩大投资规模。当然,这一切判断的前提条件,是不“变天”,即包括信贷政策在内的房地产调控政策不再继续“施压”。

虽然目前楼市价格仍面临调整的压力,但普通的购房者已不敢奢望“变天”。李建敏对本刊记者说,他对价格大幅下跌到2009年年底的水平,已经不抱任何希望了,“虽然价格还是维持在高位,但至少下半年可选的房源多了,而明年的市场谁又能预料呢?”

(摘自《新世纪》周刊)

编者按:

进入8月以来,针对房地产业的调控政策风向又开始紧了,从关于“空置率”的热议,到闲置土地的清查,再到三套房贷的可能被禁,再加上银行针对房价可能下跌的压力测试。短短的时间之内,数条真伪难辨的信息集中出炉,对楼市又形成了高压之势。与前一段时间相对较为宽松的氛围相比,颇有些风雨欲来的感觉,未来房价真的会跌下60%的深渊吗?



投资炒客 转战二三线城市?

在此之前,部分区域市场开始呈现出成交回暖的“苗头”。在杭州,透明售房网数据统计表明,7月份杭州主城区成交商品房2380套,与6月份相比,环比涨幅近七成之多,创下了近三个月以来的新高纪录。

上海佑威房地产研究中心提供的数据显示,7月份最后一周,上海商品住宅成交面积15.4万平方米,与前一周相比有34%的大幅上涨。另一组数据则显示,虽然经历了6月份开发商“降价带量”的市场态势,但7月份的上海新房市场,采取价格下调措施的楼盘只占三成比例。而在上个月间,采取降价措施的新盘却占到五成以上。

“成交量的回升,如果是在成交价格持续下降的基础上表现出来的,应该是正常现象。不过从个别楼盘的价格调整走势来看,开发商的心态还是没有完全归于理性。”中国指数研究院副院长陈晟表示。

与之前对于“房价上涨过快区域”定义不明的情况不同,此次首度明确了北京、上海、深圳以及杭州等地,被列为三套房停止放贷区域。“这些城市较为统一的表现,是当地土地供应普遍存在不足,从而容易引发价格反弹。”陈晟认为。

那么,引发出来的一个疑虑是,个人投资资金或者开发商是否会转战未受限制的二三线城市?陈晟表示,不会完全排除这种可能性。“开发商对于二三线城市的布局侧重已经初露端倪。”不过需要指出的是,鉴于当前二三线城市土地供应量仍然充足,因此未来“快速上涨的可能性不大”。

汉宇地产交易按揭部高级经理倪岱尔认为,银行信贷政策的收紧,对于市场层面的交易影响力可能并不如预期中大。“从当前上海二手房市场的交易情况来看,这部分客户数量并不多。”但是更为重要的是,市场对于未来走势预判的心态会因此受到影响,从而对后市前景产生观望情绪。

(摘自《每日经济新闻》)

