

房价今年难言触底反弹 不会出现硬着陆

不会出现“硬着陆”“崩盘”

在过去 10 年里,国内房价平均涨幅超过 100%,市场积聚了巨大风险,不仅影响了市场的健康发展,还危及国民经济的有序运行。

经历了两年多的房地产调控,在限购、限贷、限价等行政手段和货币政策进一步紧缩的叠加作用下,楼市交投明显萎缩,成交均价涨幅回落。根据国家统计局最新发布的数据,今年全国房地产投资与新开工仍处于下行趋势,其中,全国房地产开发投资 5431 亿元,同比增长 27.8%,增速比 2011 年全年回落 0.1 个百分点。

专家指出,如果现在放松调控,那么刚刚见效的调控就可能前功尽弃。这样不仅将面临房价的大幅反弹,经济结构调整的进程也会受阻受挫。

前不久,管理层首次提出“下调房价”的调控目标,相比之前提出的“抑制房价过快增长”之类的说法,彰显调控力度的加大,表明今年楼市的政策面将依然从紧,也预示着房价调整仍未结束,今年房价依然会以“降”字当头。

著名经济学家樊纲说:“经过这一轮调整,有些地区价格可能下跌百分之几十。而由于采取比较及时的措施,部分地区的房地产泡沫没有波及二、三线城市。整体而言,房地产不存在硬着陆、崩盘的情况。”

房价收入比有望接近四年前

房价究竟跌到多少才是合理区间?合理的房价,应该与居民的收入相适应,房价、投入和合理的利润相匹配。

以房价收入比分析,国际上目前比较通行的说法认为,房价收入比在 6 倍左右为合理区间,发展中国家要稍高一点,在 6—8 倍之间为合理区间,一般的住房支出(包括还贷、土地税、直接用于住房的其他开支)应小于家庭总支出的 33%。如果按此判断,部分一线城市房价总体可能要回落 30%才可以达到合理的

央行日前发布最新储户问卷调查报告显示,城镇居民购房意愿再度大幅下滑。有专家认为,房价今年出现所谓触底反弹的可能性不大。一方面,今年宏观调控不会出现明显放宽;另一方面,去年房企高成本融资,存在较大的还贷和信托兑付压力,对于资金的需求并不亚于去年。调控周期内,房企仍然施行降价跑量、谨慎投资的策略。未来降价趋势不会改变。专家同时指出,虽然房价合理价位的实现仍需要一段时期的调整来实现,但房价有其刚性成本,加之自住性、改善性需求旺盛,消费者也要打消大跌、贱买贱卖的心理预期,避免盲目杀跌。



四大行首套房贷利率全部降至基准利率之内

多家银行已回归基准利率

此前 2011 年由于资金紧张等原因,部分银行首套房贷款利率执行基准利率的 1.1 倍或 1.05 倍,首套房的购房成本也大大增加。但从今年年初以来,随着银行信贷额度的增加,银行房贷政策发生微妙变化。

去年 10 月份建行将首套房房贷利率上浮 5%,执行基准利率的 1.05 倍。不过从 1 月底开始,该行就可以执行基准利率。另一家在去年调高首套房利率的银行——深发展也从 2 月 1 日下调到基准利率。据记者了解,目前四大行的首套房利率均执行基准利率。其他股份制银行多是以基准利率为基础,部分申请者会因为资信状况进行一定的上浮。另有部分外资银行可以 95 折优惠。

今年申贷比去年“好很多”

除了利率控制在基准利率以内之外,四大行还明确提高贷款审批效率。据了解,建行申请房贷最长 2 个月。工行、中行审批时间则在 1 周左右。而在去年三、四季度,由于额度紧张,贷款者需要排上 1—2 个月的队,才能申请上贷款。

一位银行工作人员告诉记者,现在比去年下半年的情况要好很多,去年因为没额度,着急买房的只能是加价放款,现在来看至少额度这个因素没有了,只要收入稳定,没太大问题都很好批,利率则是跟着总行的政策走,一般是执行政策的下限。

首套房购房者支付成本下降

中原地产研究总监张大伟表示,2011 年的部分真实自住购房需求,从

日前,从国有银行获悉,中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行日前共同研究差别化房贷政策,其中提到“切实满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求,合理权衡定价,在基准利率之内根据风险原则合理定价。”这意味着,四大行首套房贷利率将不高于基准利率。

7 折利率到基准利率甚至有的要上浮,首套房购房者的支付成本明显上涨,影响自住需求的入市。首套房的贷款政策有所宽松,这样才有利于真实刚需享受到调控带来的房价下行利好。

据了解,除了在首套房差别的信贷政策外,四大行明确支持资质良好的开发企业进行有市场需求的普通商品住房建设,增加普通商品房的有效供给。

背景

监管层频放信号支持首套房

去年年底以来,监管层在首套房的信贷政策上频频现“差别化”倾向。

2011 年 12 月 23 日,住建部部长姜伟新表示,明年要坚持坚持房地产调控不动摇,严格实施差别化住房信贷、税收政策,支持居民的合理购房需求,优先保证首次购房家庭的贷款需求。

2012 年 2 月,央行在其官网发布消息称,在房贷方面,央行将继续落实



价位,整体均价大约每平方米 1.2 万元。

对于地区差异化较大的中国而言,平均房价收入比与居民实际感受之间可能存在较大差距,这一点在一线城市表现得格外明显。易居研究院数据显示,从全国情况看,我国不同的收入阶层之间房价收入比差别相当大。在房价收入比偏高的城市中,如北京、上海、杭州等,房价调整需求比较突出。

根据市场走势,预计 2012 年全国新建商品住宅成交价格同比会有小幅下跌,若接近 5 年人均住房建筑面积的复合增长率以及城镇人均可支配收入增幅大致估算,则 2012 年全国房价收入比有望降至 6.87,接近 2008 年水平。

对于房价与成本和合理的利润相匹配这一要求,虽然相对于房价收入比,这一指标更难取得明确的量化标

准,不过从行业发展的趋势看,未来开发商利润率下滑是一个大趋势,由房价超预期上涨而带来的高利润率时代将逐渐终结。

回归不是无底线地降低

房价的回归并不意味着无底线地降低。若如此,那么不仅从房地产利润上说不通,还会造成房地产市场乃至整个大经济环境的混乱。有专家表示,房地产转型不能仅仅理解为是对房价的打压。房价下跌但不会跨越其合理区间,贱买贱卖。

对于城镇低收入和中等偏下收入群体、新就业者和外来务工人员等,急需房而又无力支付商品房房价,保障房就凸显了其不可或缺的意义。易居研究院表示,总体而言,中等以上收入阶层基本上都有能力购买商品住宅(包含经济适用房);但中等以下低收入阶层,需要将他们纳入住房保障体系中。

各地政府也正在朝着这一方向努力。以北京为例,“十二五”期间,北京市三环内将原则上不再新增供应住宅用地,四环内原则上不再新增供应集中建设的经适房项目用地。截至“十二五”末期,北京市将供应住宅用地 9300 公顷,其中包括 4800 公顷保障房用地,所占比例达到 51.6%。

“居者有其屋”并不是“人人有产权”。中国银行国际金融研究所所长宗良说,公租房是保障房的发展方向。在发展保障房的同时,应提倡租房。

(摘自《人民网》)



差别化住房信贷政策,支持普通商品住房建设,满足首次购房家庭的贷款需求,继住建部之后再次释放满足首套房贷需求的信号,此举使市场对于首套房利率放开的预期进一步增加。

计算

百万房贷 9 折少付息 10 万

“如果能打折那会省下很大一笔钱,我们的购房压力也能减轻不少。”最近正在看房的沈小姐表示。工作两年的沈小姐打算结婚,但房子没买一直让她揪心。

就目前多家银行的房贷政策来说,首套首付三成、利率基准。以贷款 100 万 20 年还清为例,如果是执行基准利率,月供为 7783 元,总利息 867927 元,而如果能打 9 折,月供则减少为 7364.76 元,总利息更是减少 100385 元为 767542 元。

沈小姐表示,这虽然不能和几年前利率七折优惠的条件比,但对于刚需一族而言,能打折的首套房贷利率,相比于之前的 1.1 倍及 1.05 倍利率,无论是月供还是总利息方面,还款压力都会相应减少。

(摘自《新京报》)

20 年贷款 100 万还贷数据

利率	月供(元)	总利息(元)
1.1 倍 7.755	8212.57	971017
1.05 倍 7.4	7994.9	918776
基准利率 7.05	7783	867927
95 折优惠 6.698	7572.76	817462
9 折优惠 6.345	7364.76	767542
7 折优惠 4.935	6563.7	575288

房企一成首付被指变相降价 释放房价调整信号

绝迹已久的“一成首付”现象大有卷土重来之势,深圳、广州、南京、武汉、合肥、惠州等地开发商纷纷“暗度陈仓”。

这一现象的背后是,各地楼市在调控政策的重压下新房存量已攀升至历史高位,消化存量和回笼资金成为开发商的当务之急。

从 2 月份以来,以“招保万金”四大标志房企为首的新一轮降价开始席卷全国,并带动多家全国性大型开发商纷纷跟进。

开发商“变相降价”

曾在两年前大行其道的“一成首付”、“分期首付”现象,已经静悄悄在多个地方重新上演。日前,深圳罗湖区港澳 8 号项目开盘,现场中介人员举着“港澳 8 号首付一成”的牌子引来千人围观。

现场工作人员解释称,所谓“首付一成”是指购房者原本需要支付的三成首付,现在购买则只需支付一成,剩余两成由开发商垫付,其中一成成为免费优惠,另外一成只需要购房者在年内分三次无息还清即可。

按照国家相关房贷政策规定,目前置业者第一套购房首付不能低于三成。因此,此举引发深圳市规划和国土委员会的调查,但该部门调查结果认定,开发商没有违反现行政策,因为银行方面在交易时的实收款仍是首付



三成。

深圳市规划和国土委员会方面表示,港澳 8 号项目并非真正意义上的“一成首付”,而是“变相降价”以赢得购房者。业内人士推算,购买港澳 8 号项目享受开发商垫付两成,其中一成免费的优惠,实际相当于打了 8.8 折。

该项目开发商随后对外表示,港澳 8 号在宣传方面存在一定偏差,虽然在宣传用语上出现了“一成首付”字样,但购房者仍需支付三成购房款,公司并没有帮客户垫付两成。不同的是,公司会赠送相当于一成购房款的“家电款”,并承担一成购房款的一年利息。

实际上,关于开发商推出的首付优惠活动,正在国内多个城市不断上演。南京开发商此前已经先于港澳 8 号推出首付优惠措施,江北多个楼盘再现一成首付。天玺国际广场针对首付不足的刚需客户,推出首付一成的促销活动,仅需 7 万元。

《第一财经日报》从天玺国际广场项目销售人员处确认,其余两成的购房款需要在 2 至 3 个月内交清。保利梧桐语亦推出首套房首付一成活动,但该项目销售人员称,最终能否享受到首付一成的优惠,仍需要向公司申请。

在武汉,位于黄陂汉口巨龙大道和汉施公路交会处翰林雅居项目正在推行“一成首付实现购房梦想活动”。记者以购房者身份咨询该销售人员,对方称购房者只需要缴纳一成首付,剩余两成首付由公司垫付,垫付购房款在交房前一个月内缴清即可。

此外,根据当地媒体报道,惠州鹏达御西湖在 2 月份也采取了首付一成促销措施,另外两成首付由开发商垫付,分别在年中和年底交付;仲恺骏豪国际推出

“垫首付”活动,购房者只需付一成首付,而另外两成在 3 年内付清,且没有利息。

大幅降价如箭在弦

除刚需型的首套房购房首付优惠外,不少地方开发商在改善型住房的首付方面亦推出迂回措施,以刺激购房者的购买欲望。

位于广州东部的侨建御溪谷是一个别墅项目,在售 343~1200 平方米的双拼别墅,全部以现楼发售,均价在 1.8 万元/平方米。按照公司推出的“零利率购房模式”要求,购房者只需要支付四成首付就可入住,余款可在 1~3 年内免息分期付款。

在合肥,关于开发商为购房者垫付购房款的消息频频见诸媒体,新华国际广场等多个项目都推出了首付最低至一成的优惠措施,并带来不错的销售效果。

多位业内人士认为,“一成首付”、“分期首付”等措施可以暂时降低首付门槛、减轻首付压力,短期内增加销售以解房地产商紧张的资金压力。但也有观点认为,这是开发商自我松绑以刺激成交量,但宽限时间过短,效果未必明显。

满堂红战略管理部高级主任沈锐培认为,上述活动是开发商通过降低入市门槛吸引购房者的营销手法,房价并没有实质下降,只是开发商为购房者提供了一些无息短期借款。

在中原地产项目总经理黄韬看来,上述做法不仅对买家有风险,开发商也同样承担风险,因为楼市未来不稳定的因素太多,一旦楼价出现大幅度下跌,买家欠的余款可能断供,最终开发商也会受拖累。

不管效果如何,“一成首付”、“分期首付”等现象的出现,正在给深陷胶着状态的房地产市场释放出房价深度调整的信号。

根据上海克而瑞公司统计,2 月份以来,包括中铁置业等国资企业,碧桂园、雅居乐、佳兆业等民营房企,以及蓝光集团、盛泽置业等地方房企,启动降价的房地产企业数量越来越多。降价最高幅度在 7 折左右。降价城市除传统一二线城市外,也开始波及洛阳、慈溪、惠州等三四线城市。

保利在上海的权重大盘保利叶语被上百位老业主围堵售楼部,背后原因是该楼盘单价从每平方米 19000 元降至 17000 元,交房标准则从毛坯升级为精装,考虑装修成本则相当于价格打了近 8 折。

有媒体援引保利地产有关负责人的消息称,2 月以来,保利地产在全国启动“喜春行动”,进行了幅度不小的降价促销,涉及 40 多个城市的 100 多个项目。

此外,一直不愿意在价格方面让步的招商地产,日前,在全国 14 个城市 22 个在售项目掀起降价风暴。招商地产有关负责人在接受本报采访时表示,此次主要是为配合母公司招商局集团 140 周年而集中举行的一次品牌宣传活动,同时通过一定程度的价格让利进一步加快去库存化,加速资金回流。

中原集团研究中心报告称,近期佛山、芜湖意欲“曲线”放松调控的救市之举被相继叫停,已充分显示出调控政策短期内难有松动。在严峻的市场形势下,更多二三线城市的新房存量危机逐步显露。

根据中原集团研究中心监测数据,芜湖、杭州、温州、厦门等二三线城市的一手住宅存量同比呈现快速增长趋势,部分二三线城市的新房存量已攀升至历史高位,存量消化时间也大幅拉升。南京、杭州、温州等城市当前的新房存量消化时间均在 20 个月以上,杭州甚至高达 29 个月。在此情况下,降价成为大势所趋。

(摘自《第一财经日报》)