

楼市预警频现 房贷沦为银行“鸡肋”

■ 特约记者 林华 广州报道

近日,温州房价大幅跳水,一些房主选择把房子扔给银行,不再偿还银行的贷款。温州大量断供房公开拍卖,应拍者依然很少。

与此同时,全国已经有北京、上海、广州、深圳、重庆等城市相继出现暂停房贷的情况,尤其是最近几天,房贷暂停现象已经开始向二三线城市蔓延。

分析人士表示,由于业务性质决定,银行向来都是喜欢锦上添花,而不是雪中送炭。银行暂停房贷的做法,意味着银行对楼市风险的警觉,楼市风险已然来临。

近年来国内房价上涨迅速,居民购房需求强劲。但是,受房价和物价不稳定因素增多等影响,高负债率家庭的还款风险也在逐渐加大。

有关专家表示,现在的中国已经进入负债消费时代,个人债务已将关涉到更多人与方面的利益,这就为个人破产制度的建立提出了现实要求。

中国楼市再现断供潮

截至今年 7 月,温州房价连续 23 个月下降,房价相比高峰时期下降 40%左右,有的豪宅价格已腰斩。最近,大量断供房公开拍卖,突然让“断供”一词在温州市民中受到了前所未有的关注。

许多温州市民发现,由于房价的不断缩水,他们过去买房欠银行的贷款,甚至超过了房子目前的卖价,房屋已变成了负资产。

以温州标志性豪宅鹿城广场为例,在 2011 年温州房价火爆时,鹿城广场的房价曾超过每平方米 10 万元,但如今市场价下跌到每平方米 4 万,甚至有人喊出每平方米 328 万元。

在温州,价格被腰斩的楼盘还有曼哈顿、京都城、铂金家园、香缇半岛等,这些曾经的高档楼盘,成为此轮温州房价跳水的重灾区。

虽然温州银行业对断供讳莫如深,但种种迹象表明,温州楼市的断供现象并非个案。

目前温州断供房的数量还没有确切的统计,但法院、拍卖行处置的银行不良资产呈直线上升趋势。目前银行明确拍卖的断供房数量大概为 8000 到 10000 套,或许数量还会增加。有市场消息称,目前温州大概有超过 15000 套的断供房房源已经或将要拍卖。

据透露,目前温州出现的断供房源大部分是之前温州民间借贷危机后,以房地产为抵押去获取银行资金进行投资、放贷的房源,这批房源贷款数额较大,中小企业主占绝大多数。其次是个人的按揭房中的高价位二手房,因为还贷额已经超过了现今的房价总额,并且总额还在继续下跌导致断供。

据称,温州断供房主要集中在主城区,价格高昂;断供房里大量充斥着关系复杂的多重借贷关系,其背后存在着很多隐忧。因此,此次温州公开拍卖的断供房即使价格缩水,应拍者依然很少。

在深圳,职业炒家并不鲜见。2010 年,深圳先后实施限价限购,导致信贷资金供血乏术,房产脱手困难,炒客开始甩手跑路。从 2012 年 7 月开始,断供 2 年的房屋陆续进入诉讼程序,深圳断供房产拍卖潮再现。

调查发现,经历了多年资本腾挪后,炒客损失甚微,他们来时两手空空,走时则将债务甩给银行、担保公司。然而,他们告别深圳楼市的“礼物”,是“埋着地雷”和多头债务的房屋。

在 2008 年金融危机时,广州、深圳等地曾上演的断供风波就表明,一旦房价出现大幅下跌,那些低首付或者零首付的购房者,就会出现房不抵债的现象,不少购



房者会选择断供,银行也就成为了房东。

从深圳、广州、佛山和东莞等多个城市的银行个贷业务部和中介机构了解到,断供现象近期确实有增加。而拍卖会上的断供房增加数量是衡量市场行情的重要指标。另外,也要参照断供房在二手房转让渠道的情况。

深圳多位中介人士透露,近半年以来业主主转让断供房的数量比去年多,有部分投资客选择降价出售这些仍背着房贷的新房。在无法出手的情况下只能选择断供。

今年以来,宁波地区因房贷断供遭银行起诉的案例较去年同期有大幅增长,其中投资型购房者资金链断裂而导致的断供占了多数。

银行暂停房贷为哪般

近日,深圳的平安银行、民生银行、兴业银行、邮政储蓄银行等四家银行,公开宣布暂停房贷。额度紧、存贷比限制、同业拆借等是这些股份制银行宣示的理由。

而广州等城市多家股份制银行,包括四大国有银行的一些网点近日纷纷暂停或延迟办理个人房贷业务。银行方面表示,受额度管理限制,已经暂停房贷业务,即使受理,审批申请也将推迟半年。

截至目前,全国已经有北京、上海、广州、深圳、重庆等城市相继出现暂停房贷的情况。最近几天,这种现象已经开始向二三线城市蔓延。

而这种蔓延趋势不仅表现在地域上,也表现在较小银行开始向国有大行蔓延。此前,暂停房贷的以股份行和城商行居多,国有五大行有审核从严、放款延长的现象,但并没有停贷。

合肥最近有 4 家银行暂停了二手房贷款,其中农行、交行、工行等国有大行也加入停贷大军。由此可见,国有大行此前的“淡定”似乎正被打破。

种种迹象表明,银行收紧房贷的趋势愈演愈烈,而二手房贷款则是停贷重灾区。没有暂停二手房贷款业务的银行,利率也出现较大幅度上浮。以合肥地区光大银行为例,虽然没有暂停二手房贷款,但首套房贷款利率在基准利率基础上上浮 10%,二套房上浮 20%,而且还需要等待放款。

就连此前相对宽松的公积金贷款,如今也受到影响。统计数据显示,8 月北京市公积金贷款的交易量环比上月下降 30%左右,国管公积金贷款受额度紧张影响,办理人数下降明显,而公积金贷款整体消费人群比例也由 30%缩减为 20%。

在青岛,首套房 8.5 折优惠利率几乎“名存实亡”,只有极个别优质客户能申请到 8.5 折优惠利率,而承诺做到 8.5 折优惠利率的银行也越来越少,9 折或 9.5 折利率已成常态,甚至有银行将房贷利率“回归”

到基准利率。

即使不是停贷,房贷发放延迟也大面积存在。工行、建行的客户经理纷纷表示,申请周期往往超出预期,少则三个月,长则半年。如果是二手房或“商贷+公积金”的混合贷,周期更长,且不确定因素更多。

在北京,一些中小型银行放款时间也已拉长至 3-4 个月。有股份制银行北京地区某支行的相关客户经理表示,市场情况不太好,放款时间不敢保证,如果到了 10 月,额度应该会更加紧张。

一位银行业人士表示,民生银行 6 月初申请的房贷现在还没有走完文件审批,且会越来越紧张。

今年上半年,银行业存款开始大幅流失,特别是 6 月的“钱荒”直接暴露了银行的流动性压力。数据显示,截至今年 7 月 28 日,四大行当月新增人民币贷款仅为 1960 亿元,全月为 2000 亿元左右,信贷规模创年内新低,而存款则是负增长 9500 亿元。

分析人士表示,现在银行吸收存款的能力下降,银行必须付出更高的成本来吸收存款,因此造成银行资金成本的上升,对于贷款的运用也就更加谨慎了。

除资金成本对于银行产生的压力外,房贷业务对于银行本身带来的收益也比较有限,这也是导致银行主并不青睐房贷业务的重要原因之一。目前,市场人士普遍认为房地产行业已经走过了黄金期,房价飞涨的时代已经过去。

另外,房地产贷款相对于其他贷款利润较低。分析人士表示,房贷不仅上浮空间小(10%左右),往往还要再给予折扣优惠,房贷业务这块的净息差收窄也是一个大趋势,相对于小微企业贷款可以上浮 20%-30%的利润来讲,房贷业务的利润其实不大。

对于大面积收紧房贷的原因,有银行人士表示,由于住房抵押贷款是贷款者拿住房作为抵押获得贷款,一旦房价出现大幅下跌,就会出现断供现象,银行也就成为了房东。

银监会近期发布了包括《关于商业银行实施内部评级法的补充监管要求》等多个监管配套政策文件,其中“个人住房贷款的违约损失率不得低于 10%”是有关房贷的一个有力的窗口指导,暂停房贷多了一个依据。

房地产风险已然来临

事实上,银行在房贷业务上的态度转变,亦反应了银行对楼市的警觉。中报数据显示,上半年招商银行个人住房贷款不良率从去年年底的 0.22%上升到今年上半年末的 0.30%。

建行个人住房贷款不良贷款余额为

3111 亿元,较上年增加 302 亿元,但由于上半年房贷规模增加较大,因此不良率与上年末持平,为 0.18%。

平安银行由于上半年房贷(含住房按揭贷款)发放量减少,致使贷款余额下降,该行住房按揭贷款不良率较上年末增加 0.15 个百分点。

另一方面,银行对房地产市场的预期不乐观。市场上有关房产税的传言,也提高了银行对房贷风险的警惕。

据称,欧美发达国家普遍征收房产税,所以房屋作为投资品的吸引力很低,持有两套房以上的人是极少的。中国房产税一旦推出,房屋需求下降,房价下跌,房贷风险加大。

中国房地产存在巨大泡沫是不争的事实,这种泡沫最终必将破灭是预料之中的。受到多年持续调控政策影响,楼市已经步入两极分化局势,一线城市销售量价齐升,三四线城市深陷低迷状态。

分析人士指出,在楼市调控并未放松的时刻,尽管楼市出现回暖势头,但市场依然不明朗,断供现象的增加将为投资市场带来更多不稳定因素。

当前在城市中能够购房的基本可列为中产,这些人以工薪阶层居多,是经济波动影响最大,最有机会沦为“负资产”的一族。成为“房奴”已经使很多买房的工薪阶层承受巨大的经济压力,成为“负资产”无疑将令他们雪上加霜。

近年来国内房价上涨迅速,居民购房需求强劲。但是,受房价和物价不稳定因素增多等影响,高负债率家庭的还款风险也在逐渐加大。

根据中国社科院的一项统计,北京、上海两大城市的居民,家庭整体负债率高于欧美家庭。其背后是人们对高房价造就的“城市负翁”的担忧和对银行面临的巨大风险的警觉。

分析人士指出,家庭高负债率首当其冲的受害者并非是肩负着还款任务的大家庭,而是银行。它需要承受有可能产生大量呆账坏账的风险。

现在家庭负债情况这么严重,应该有更好的解决债务危机的方法。针这一问题,银行不断寻求方法破局,如大房换小房、租房代替代产权房等方法。不过,这些办法目前执行起来却困难重重。

金融专家为此提议,目前应首先健全中国个人信用的法律环境,为个人信用立法,加强风险管理,同时建立个人破产制度。

有关专家表示,建立个人破产制度后,债权人的债权能够通过该制度得到公平受偿,因而能摆脱因债务人无力偿还而债权作废的困境。债权人利益有保障,也就更敢放心放贷,这于拉动内需、促进经济发展大有裨益。

中国房地产多个预警信号频现

■ 特约评论员 肖玉航

作为资本市场研究人员,笔者观察行业与实体经济的关联发现,房地产股由于多个行业或因素预警信号出现,其正在呈现出“食之无味,弃之可惜”的鸡肋走势。结合目前中国房地产业,这些预警信号,也预示该行业进入到了一个敏感周期点。

房地产业作为一个典型的周期性行业,在中国近年发展过程中,始终保持着强劲的走势,房价的不断上涨似乎给人们某种预示,房地产业会继续景气下去,然而市场规律显示,任何行业都会有成长、高潮、萧条和复苏的循环周期。目前来看,多个信号的出现或正在加速中国房地产业的理性回归或泡沫的破裂。笔者观察的多个信号主要集中在下述一些方面。

亚洲最富企业家抛售内地房产。公开市场信息显示:近期李嘉诚主导的“长和系”相继宣告或将抛售百佳超市、上海陆家嘴东方汇经中心 OFC 写字楼、广州西城都荟广场和停车场,涉及金额约为 410 亿港元。研究发现,港资房地产公司的运作模式一般是低位进入,高位抛出。由此看来,李嘉诚的行为对房地产市场有参考和预警的作用。研究认为,李嘉诚的出手,让当前的楼市弥漫了一些危险气息,或许暗示了国内楼市已经见顶,此信号具有一定的先期引导作用。从世界地产轨迹来看,日本资产泡沫破裂、美国次按危机、亚洲金融危机等事件出现之前,往往有资本大鳄提前出手。

中国内地已出现部分城市楼市崩溃局面。尽管公众得到的信息是内地 70 个大中城市房价上涨声继续,但从中国实际来看,大中城市的定位与地产价格下跌的家数远远大于上涨家数,只是公开信息与解读方面有所掩盖或不全面而已。观察发现,今年以来,中国房地产在某些地区已出现了楼市泡沫破裂的真实场景。比如温州、鄂尔多斯等地楼价崩溃,不少炒房客疯狂抛售,而债务风险正在从炒家向银行与个人转移,据一位温州朋友讲,金融危机以来,名扬中国的温州炒房团已基本销声匿迹。相关数据显示:截至今年 7 月,温州房价已经连跌 23 个月,成为房价下跌最为惨重的城市之一,这让许多以此作为投资或投机的投资人困惑不止;地产泡沫的回归,高利贷市场的风险爆发,银行借款的无奈、实业经营的竞争难为等导致温州困局现象继续。2013 年 7 月,1400 对夫妇在温州民政局登记离婚,史上最高;温州法院的经济案件堆积如山,仅仅 7 月份就有 2000 多套登记拍卖的银行抵押房产。温州民间的信任度,也跌倒了历史性的低谷。因此目前部分城市楼市泡沫的破裂,预示中国房地产业的影响或将体现蔓延信号。面对楼市变局及崩溃,发改委某顾问日前提出抛出所有房产的建议。

相关税收政策预期不确定性冲击。从目前中国房地产业发展来看,虽然全国一些热点城市房价仍在上涨,但对应城市地产的发展情况来看,却是风险信号较为明显。目前中国的房地产市场泡沫比较严重,欧美发达国家普遍征收房产税,所以房屋作为投资品的吸引力很低,持有两套房以上的人是极少的。人们购房的目的就是为了住,因为空房子也要征税。但中国的情况很不一样,许多人持有几套或多套,因为持有成本太低。所以现在中国面临着这样一个问题,许多房子是空置的,造成了资源的极大浪费。重庆、上海等地产税试点虽然没有推广,但可以推断国内空置房就形成了房产泡沫,解决这个问题有效方案就是征收房产税,这个大方向不会变。如果预期推出,房屋作为投资品的持有成本就大幅增加,从而失去作为投资品的吸引力,房屋需求自然就下降。笔者预计,地方债务的巨大风险隐患或将通过征收房产税来补漏,因此对于试点城市之后的中国地产业来讲,征税的预期冲击或将重创投机客或投资者。

地产股鸡肋信号明显。在近期深沪 A 股大幅度反弹过程中,历史表现抢眼的明星板块——房地产板块却仅有浦东金桥、陆家嘴等少数自贸概念股表现,而从整体来看,房地产股整体表现平平甚至部分股票逆市而下。四大龙头招宝万金等的持有者更呈现出忐忑的投资心态,中期报告中地产股中第一绩优的冠城大通更是逆市而下,伴随着资金量与股价的下行与不振,结合目前国内外地产行业的争论与现实,A 股中的房地产股呈现鸡肋特征较为明显。地产股近年强势表现周期或在当前是一个重分水岭,在市场此次巨量资金出现却总体表现平平原地踏步甚至逆跌,充分说明市场投资此类品种的一种巨大分歧,阶段内鸡肋式的持股,面对行业专家抛出的将所有房子卖掉的观点及泡沫即将崩溃蔓延等声音,使得投资者忐忑难安,这在资本市场投资方面也显示出一个危险信号且具有提前性。

总体来看,目前的中国房地业其预警信号频现,而对于这些信号,也许会有不同的理解。但经济层面与债务风险层面等诸多基本面的变化,或对其真正起作用。目前而言,这些信号或只是一种预期性的提前反应,但信号毕竟具有明显的参考价值,对于地产业的投资至少会有相当大的提示与预警。

房地产融资政策可能放宽 或随调控长效机制推出

记者 9 月 16 日从权威人士处获悉,随着房地产调控长效机制建立,房地产融资政策有可能放宽。其中,有关机构已将房地产投资信托基金(REITs)相关政策方案提交至主管部门,开闸预期强烈。该政策可能伴随着房地产调控长效机制推出。

业内人士表示,从当前房地产再融资政策执行情况不难看出,促进房地产业融资市场化、多元化和规范化,将是政策方向。有关部门正在酝酿的房地产调控长效机制,可能对此予以强化。

REITs 是一种以发行收益凭证的方式汇集特定多数投资者的资金,由专门投资机构进行房地产投资经营管理,将投资综合收益按比例分配给投资者的信托基金。作为房地产融资证券化的重要手段,REITs 被不少业内人士看好。天津、上海等地 2009 年开始着手准备相关试点,但到目前为止,对于 REITs 试点的相关情况,主管部门尚未有明确表态。

目前,房地产调控长效机制正在酝酿中。业内人士认为,有关房地产融资的政策有可

能强化市场化方向,放松行政管制和限制。

全国工商联房地产商会会长聂梅生近日表示,当前正处于政策准备期,主要体现政府和市场分工的整体思路会逐渐形成。其中,在房地产调控长效机制酝酿过程中,相关直接融资政策会得到明确。分析人士认为,房地产直接融资政策可能获得更多支持。

业内人士预计,停牌筹备重大资产重组事项的多家房企,可能成为房地产直接融资政策重启的首批“吃螃蟹者”。

(张敏)

国药准字H46020636

快克

复方氨酚烷胺胶囊

请在医生的指导下购买和使用

海南亚洲制药有限公司生产

海南快克药业总经销