

房贷新政众生相:有人慌入场 有人慌卖房

每一个真实的网签数字背后,都有一个关于买房或卖房的故事。

如果从9月30日央行、银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务的通知》算起,11月19日恰是“930房贷新政”出台50日,北京住宅网签14147套(统计至11月18日)。

“刚需”、“改善”也好,“房闹”、“房虫”也罢,抑或在买房上一掷千金的“新土豪”,“14147套”这一枯燥的网签数字背后,上演的却是令参与各方无比纠结的房贷新政50日“众生相”。

“930房贷新政”,这一曾被解读为堪比2008年救市力度最大的政策,其真实落地效果如何?新政前后百日,市场到底发生了什么改变?一线城市楼市回暖了吗?来自市场一线的声音更具说服力。

上证报记者通过持续跟踪多位刚需、投资人及业内“旁观者”,并对比房贷新政前后50日,他们买卖情绪和市场行为上发生的细微变化,试图为您揭开一线城市楼市回暖的真实图景。

房价没见涨 刚需淡定细挑慢选

“淡定,淡定!”面对9月30日央行意外“放水”带来的成交量剧变,有刚需的北京罗先生在稍作消化后,再次表现出一种不紧不慢的从容心态。

让罗先生从容不迫的理由是,他最近参加的几次自住型商品房摇号,除了非常热门的百子湾项目,大多数都是以他主动放弃而告终。经过几个月的房价下跌,限价房的价格优势并不明显,他最近也开始加入“淘”二手房的行列。

“准备周末见一下房主,58平方米挂165万,如果能谈到155万就出手!”经过细挑慢选,罗先生将目光锁定在京城东五环边的某小区。最近一段时间的找房看房,他发现虽然成交量反弹了不少,但房价没见涨,总有便宜的房子冒出来了。

与罗先生类似,准备长期定居北京的刘先生最近也在看房。起先,他准备在大兴或通州买房,现在他发现,稍微加点钱就能撬动城六区的小户型。“看了套石景山的房子,总价不到160万,若不是户型差和不满五年,没准就要了。”

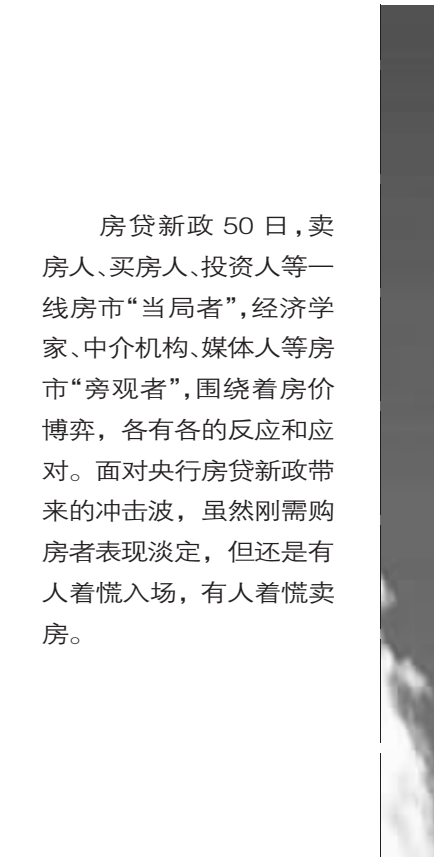
自从8月中旬买房后,程先生有空就会去旁边的区建委网签大厅看看人气。他发现,10月份网签大厅的人明显多了起来,面对上午10点半后来的客户,工作人员都会提醒:“上午人太多,下午再来吧”。

网签排队,是否真的意味着楼市回暖了?程先生发现了一个奇怪的现象——距离区建委不远的区住房公积金中心,同期却只有三三两两的客户。按道理,市场回暖了,办理公积金贷款的人也会明显多起来,但这一次却有所不同。

“现在买房的都是改善性和投资型客户,刚需还没有进场。”一位做房产中介朋友告诉记者,不同于2009年、2012年市场回暖后刚需入场,这一次市场回暖主要由改善性客户带起来的,全款的比例很高,刚需们并没有急于入场。

面对房贷新政和成交量暴涨的刺激,刚需们是否愿意为此买单?或许能从10月中旬开盘的两个自住型商品房项目现场找到答案。

恒太御景湾,北京首个自住型商品房项目



房贷新政50日,卖房人、买房人、投资人等一线房市“当局者”,经济学家、中介机构、媒体人等房市“旁观者”,围绕着房价博弈,各有各的反应和应对。面对央行房贷新政带来的冲击波,虽然刚需购房者表现淡定,但还是有人着慌入场,有人着慌卖房。

目,项目位于东五环边,尽管创造了多项营销记录,但高达92%的弃购率还是令出乎市场意料。晚一天开盘的是位于东南六环外的原乡嘉园,弃购率更高达95%,最终仍有400多套没有卖出去。

一位排号居前且放弃购买自住型商品房项目的购房人告诉记者,相比周边的房价并不便宜,而她并不会急于转而购买二手房,因为据她了解,明年会有更多性价比更高的项目入市。

成交量暴涨 “投资客”着慌入场

面对央行房贷新政带来的冲击波,相比刚需们表现出来的“淡定”,一线城市的“投资客”却有些“着慌”,有的着慌抄底入场,有的则趁市场热,着慌卖房。

上个周末,历时90天的手续周折,家在北京的程先生终于拿到了“投资兼自住”的二套房钥匙。在8月15日签订了三方购房合同前后,他一直密切关注影响北京楼市的风吹草动。

二季度以来,来自政策层面的宽松信号愈加明显——先是央行召集商业银行支持首套房贷需求,后是国内大中城市陆续解除限购政策。随后,部分城市成交量暴涨,甚至有些楼盘再次迎来久违的“日光盘”。

“央行两次定向降准、房贷利率优惠、减免交易税、成交量持续萎缩,再加上本轮房价调整的空间和时长……根据2008年、2011年房价见底的信号,目前已经出现了七八成。”程先生笃信,北京房价将再次迎来一次抄底机会。

尽管预料到政府会救市,但国庆节前出台的房贷新政,仍让程先生多少有些意外。在决定投资这套房之前,他曾想过换房,但“认贷又认房”的二套房政策,让他顾虑换房的隐形成本,他只好以退为进,全款买了一个小房来投资。

与程先生积极看好后市、并急于抄底相比,拥有两套房产的齐女士则从去年起就开始看空房价。年初,她挂出了一套原本出租的



房产,几个月下来却无所获。前一段看房的突然多了起来,她终于顺利脱手,卖出价是当初买入价的两倍。

“回过头来看,我那套房子卖便宜了,但我一点都不后悔。”齐女士认为,在经历近几年房价暴涨后,投资房产的获利空间已经很小了,不过从房产撤出来的资金投向何处?她和很多人一样心存困惑。

拜房贷新政带来的成交量暴增所赐,最近顺利卖出的并不止齐女士。10月9日,上海银沙投资副总经理陈军在微博上透露称:“朋友卖房,挂了几个月少人问津,10月以来中介带看电话络绎不绝,光昨天就接到了十几个。”

据记者了解,受房贷新政影响,不少类似程先生这样抱着投资需求的客户已开始蠢蠢欲动,试图抄底一线城市房产,而在其中,主打“不限购”的商业地产和旅游地产也是他们争抢入市的重要标的。

来自北京建委的网签数据显示,10月二手住宅网签8845套,比上月环比下跌2.9%。由于网签具有15日以上的滞后性,实际上上月北京二手房实际成交量预计能达到15000套以上,相比前一月接近翻番。

不过,二手房成交量的火爆并没有延续到11月。网签数据显示,11月第二周北京市二手住宅网签1807套,与上周相比减少30%,而上周日均新增客源量较上周减少8.5%,这意味着市场热度有所降低,市场进入政策后的平稳期。

利率存变数 “旁观者”难下定论

房贷新政50天,市场到底发生了那些改变?未来房价走势,又将何去何从?相比卖房人、买房人、投资人等一线市场的“当局者”,经济学家、中介机构、媒体人这些楼市的“旁观者”,或许比前者得出更冷静的论断。

今年7月,经济学家马光远在新浪微博上发表了一则颇受争议的言论,大意是——说出这句话或许会挨骂,但一线城市的房子真的可以看一看了。此时,国内舆论对房价正

呈现压倒性看空,甚至连“大炮”任志强也改口看淡后市。

在马光远看来,中国住房已经告别短缺,很多开发商会死去,很多房子可能永远卖不出去,但热点城市、大城市、人口未来流入的城市,需求仍然是存在的,所以“一旦救市政策出台,你必须下决心买房”。

事实上,近几年一线城市房价走势,一直与信贷政策和利率水平息息相关,无论是2008年底央行大幅降准降息,还是2012年初三度降准、两次降息,都随后带来房价暴涨。这一次,尽管央行尚未启动全面降准降息,但首套房贷已悄然下行,目前已从以前的基准上浮10%普遍降至95折。

然而,历史并不会简单地重演。主流看空者认为,在经历连续多年的房价暴涨后,楼市供求关系已经发生逆转,2008年时的买房人和投资客,现在成为供给,更大的变量是,政策房仍在增加供应。“一线城市是房价泡沫,三四线城市是供应泡沫。”这一观点颇具代表性。

时下一线楼市真的回暖了吗?在北京某拍卖公司负责拍卖质押房产的姜女士或许也有一定的发言权。目前她手里有几套比市场价便宜20%的房子,但户型偏大,且需要支付全款,却始终找不到愿意竞拍的买家。

最近一个月,程先生买的那套房子所在小区业主报价,并没有因为房贷新政而改变继续下行的趋势。当时由于业主急售,他以低于均价15%的价格成交,现在他发现小区又出了几套更便宜的房子。

最近,程先生注意到北京存量房的网签数字又下来了。由于新政后客户集中入市,消化部分购房需求以及优质房源,导致目前市场热度不高。随着时间的推移,新政的托底作用可能会慢慢递减。

“实际情况可能比市场预期稍好一些,现在是新一轮价格局势前的博弈!”资深市场研究者马红认为,由于网签滞后性太长,来自中介内部的报单量和报业绩这两个指标最能及时反映当下市场,其中业绩比报单更准确。

(陈俊岭)

房价进入下行通道

今年下半年以来,一连串的政策托市,依然未能扭转楼市日趋萧瑟的数据。10月份70大城市新建商品房住宅价格环比无一上涨,同比更是连续下跌两月且跌幅扩大至2.62%。尽管仍有部分市场人士心存侥幸,以“10月份房价环比价格降幅收窄”和“政策托市仍将持续”为由,认为房价已经进入到阶段性探底回升通道,但只要具有理性研判的思维,我们就会发现,上述两大理由是经不起仔细推敲的。市场价格走势不可能是一条直线,在一定的区间内,从来都是在震荡盘整中寻找趋势。依此而论,以“10月份房价环比降幅收窄”为由,侥幸地认为房价已经进入阶段性探底回升通道,显然是过度乐观,更何况,10月份房价环比依然在下跌、且同比跌幅更呈加大态势。

其实无论是基于房屋租售比、还是房价收入比这两大核心指标,我国房地产市场早就应该进入下行通道,部分市场人士对此无视,要么是无知者无畏,要么就是别有用心。即使以房价已经稍显松动的当下而言,与国际通行标准相比,我国房屋租售比和房价收入比均远远偏离合理区间。

我们已经有充足的理由作出判断,在未来1到3年的中短期内,房价整体只会震荡下行而绝无可能进入反弹通道,在未来3年内房价相比CPI下跌20%左右,可以说是一个大概率。而未来3年以上房价的长期走势,其取决于我国实体经济情况,因为只有实体经济真正实现了转型升级,才有可能引发新一轮农村人口向城市的迁移,也才有可能切实增强刚需者的购房能力。

(杨国英)

机构建议股市“弃美投欧”

相对于美股的强势,欧洲股市今年的表现却不尽如人意。不过,机构却开始建议投资者在低估值的背景下“弃美投欧”,欧洲央行行长德拉吉也再度“口头救市”,“掘金”欧洲股市的时候真的到来了吗?

欧洲银行股 或成上涨主力

摩根大通近日将美国股市评级从“超配”调至“低配”,同时把欧洲股市评级从“低配”上调至“超配”。摩根大通表示,从估值角度出发,美股已经显得“十分昂贵”。

市场数据显示,美国标准普尔500指数今年以来累计上涨近10%,基于成分股已公布业绩的市盈率为17倍;欧元区斯托克50指数同期下跌幅达2%,市盈率为14倍。英国、法国和德国股市今年以来依旧处于下跌状态。摩根大通分析师马特杰卡领衔的策略团队在报告中表示,相对于美国股市,如今欧洲股市“便宜到无法被忽视的水平”。摩根大通还认为,银行股今年一直在压制欧洲股市,但是在压力测试结束之后,德国的放贷情况已经有所转好,因此现在银行股有望走高。

其实,投资者对欧洲股市的讨论一直没有间断。花旗银行分析师斯塔布斯此前认为,欧股还会继续上涨,相对于估值来说,欧洲股票还是相当便宜。随着全球经济复苏步伐加快,投资者的风险胃口将不断增大,对股票的需求也会增加。去年超越索罗斯成为全球最富有对冲基金经理的Carl Icahn更



认为,在未来三到五年内,美国股市将迎来大幅调整。Carl Icahn还透露自己已经采取预防措施,开始大量做空标普500指数。不过,摩根大通在看好欧股未来走势的同时,也认为年内美股将不断小幅刷新历史新高。

欧洲央行 给投资者“撑腰”

摩根大通认为,欧洲央行推出的宽松措施拖累欧元汇率走低,也为该区域的经济增长带来提振,给欧洲股市增添几分吸引力。

经历了金融危机和欧债危机,欧洲经济仍在艰难前行,欧洲央行也在不遗余力地刺激经济复苏。欧洲央行此前推出了一揽子经济刺激政策,几乎同时使用了所有可以使用的货币政策工具,欧元区更进入到负利率时

国务院要求出台注册制改革方案 预期年底前推出



国务院总理李克强11月19日主持召开国务院常务会议,提出了包括抓紧出台股票发行注册制改革方案等在内的十条措施,进一步有针对性地缓解融资成本高问题。记者获悉,稍早之前的11月14日,证监会已经召开了小范围的内部研讨会,讨论注册制框架下的一系列细节问题。

国务院常务会议提到,要抓紧出台股票发行注册制改革方案,取消股票发行的持续盈利条件,降低小微和创新型企业上市门槛。建立资本市场小额再融资快速机制,开展股权众筹融资试点。实际上,在今年7月23日的国务院常务会议上就曾提出要大力发展直接融资,发展多层次资本市场。8月14日发布的《国务院办公厅关于多措并举着力缓解企业融资成本高问题的指导意见》(国办发〔2014〕39号)中,更是进一步明确,要健全多层次资本市场体系,继续优化主板、中小企业板、创业板市场的制度安排。

随后,证监会在肖钢的主持下召开会议,研究部署了贯彻落实国务院关于多措并举缓解企业融资成本高问题意见的具体措施。证监会表示,要抓紧制定股票发行注册制改革方案,探索形成符合我国实际、市场主导、责任到位、披露为本、预期明确、监管有力的股票发行上市的一整套制度安排。

记者了解到,在证监会副主席姚刚的主持下,上周五(11月14日),证监会内部召开了一次关于注册制的小范围专家研讨会。与会专家透露,此次主要讨论了关于实施股票发行注册制的一些细节问题,包括“要不要审、怎么审、交易所和证监会如何分工以及对于市场化程度的把握”等一系列问题。与会专家提出,IPO财务方面的标准应当由交易所来制定和把握,信息披露的完整性、真实性和有效性的监督归于证监会,证监会应当把主要精力放在持续的信息披露监管和打击证券违法犯罪行为上。

与会专家普遍认为,注册制的最大作用是降低实体经济融资成本,提高融资效率。姚刚表示,债券市场在金融危机之后规模扩张十分迅速,相比之下,股票市场的直接融资则处于进退两难境地,与现有的债市直接融资规模已经不相匹配。

与会专家普遍认为,注册制肯定是要审的,关键是怎么分工、审哪些内容、机构怎么设置等等。尤其是证监会的监督任务和交易所的日常业务之间怎样做到压力均衡、适当分散,做到证监会的行政监管和交易所以及机构自律协同起来,并且在法律层面通过立法来保驾护航,搭建市场各个角色各就各位,遵循市场化法治化的注册制框架,实现IPO定价的市场化和IPO节奏的市场化。

“国务院常务会这次直接提出注册制,对证监会来说应当是一大鼓舞。”一位业内人士表示,证监会目前对于注册制的推行还有一些顾虑和压力,国务院给证监会“壮胆”有利于加速注册制的改革步伐。目前,对于注册制改革要求最为迫切的是创业板,创业板直接联接着创新型小企业,注册制不推出,创业板包括IPO标准在内的改革都受到很大限制,抵消创业板制度创新。

11月19日,证监会副主席庄心一表示,随着创新驱动发展战略的实施,创新创业型中小微企业日益成为推动经济发展的“生力军”,但现有金融体系和格局总体上仍偏向于服务大型企业和成熟型企业,在促进科技金融对接、推动中小微企业发展方面存在明显“短板”。针对注册制改革的进展,庄心一表示,目前正和市场各个方面一起讨论,集思广益,充分研究。他提到,目前国内拟发行企业排队的情况,是监管部门推动市场改革过程中必须面对的现实情况,也是一个待解决的课题。股票发行注册制改革将有助于企业IPO排队问题逐步解决。实际上,在此前的多次例行新闻发布会上,证监会新闻发言人均表示,预期年底前推出注册制改革方案。

(吴黎华)

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

海南亚洲制药股份有限公司生产

海南快克药业总经销