

房价市场定 救市当休矣

■ 韩琮

“五一”小长假北京楼市在寂静中度过,相关数据表明,北京二手房价格已经连续4个月下跌,受此影响,北京一手房市场发生分化,部分楼盘不得不通过变相打折的方式“以价换量”;而在上海,楼盘降价现象也开始蔓延。

房价“拐点”是不是真的来了?
和往年相比,这次的拐点看来是真的?

为什么是真的?

最重要的是供需格局的根本变化。在中国多数地区,房子已经供过于求,已经“鬼城”多多。

一位不愿透露姓名的顶级房企高管透露了他们对国内24个重点城市成交金额的检测情况:2013年和2014年的1、2、3月份,同比下滑:1月份13%,2月份21%,3月份30%,至于4月,也好不到哪去。就成交金额来看,总金额,北京同比下降37%,天津下降35%,青岛下降45%,大连下降40%,济南下降43%,太原下降66%,都有明显的下降;正如中国房地产研究会副会长胡志刚所说:“前期房地产企业在一些二三线城市‘大跃进’造成的房产供过于求泡沫化风险正在显现。”

然而,无视这一现象的地方政府仍为数很多。据媒体报道,在日益低迷的楼市中,最感焦虑者,除了房地产商人,就是地方政府。前不久,温州市限购松绑方案上报浙江省相关部门。随后,长沙、杭州两地爆出松绑的图谋。近日,广西南宁市房管局发布《北部湾经济区北海等五市户籍居民可参照南宁市户籍居民家庭政策在南宁市购房》文件,称:广西北部湾经济区内的

北海、防城港、钦州、玉林、崇左市户籍居民家庭可参照南宁市户籍居民家庭政策在南宁市购房。这意味着这5市居民可摆脱“1套房”的束缚,至少能在南宁购买2套房。其传达出的政府刺激楼市的信号却已十分明显。几乎同时,天津滨海新区传出“差别化限购”政策,所谓不管在天津市内或其他城市拥有几套住房,只要在滨海新区,即可在新区购买一套商品住宅。

媒体分析,不出意外,其他一些城市也会相继出台放松限购的政策。

限购是政府对楼市进行调控的一种措施,但许多地方政府在房地产市场却时不时扮演变色龙的角色,时而调控,时而托市,为了自己“土财主”的“肥日子”忘记了政府的正当职责。

近十年,中国房地产以近乎野蛮

生长的速度飞速发展,在咒骂与歌颂齐飞、喝彩和唱衰中末日狂欢。

近十年,调控越调越高,救市却一救就灵。然而,今非昔比了,现在哪怕地方政府决心救市,放松限购恐怕也很难收到以往的成效了(详见本版《有人断言:房价已经触顶!》、《北京 杭州 房价下跌 济南持平》的相关论述)。究其原因,一是民意不可违,二是你们与中央政府以市场为主导的决策背道而驰是不会有好结果的。

奉劝地方政府不要再救市了?

首先,过去这么多年房地产一直是吃小灶的,现在市场正在回归本来的规律,这种小灶不应该再吃下去了。

第二,房地产市场的“虚火”持续了多年,表面的繁花似锦掩盖了许多深层次问题,无论地方政府对土地财

政的依赖,还是中国经济转型升级的艰难,房地产市场都不能再救了。

第三,即使地方政府为自身利益救市,也只能缓解暂时的财政压力,土地出让总有穷期,土地财政注定不能持久,再救市等于饮鸩止渴。

第四,地方政府的官员们,着眼于中国经济的大局和前景,就应该像多位专家在央视里呼吁的那样:明智一点,不能再救市了。

第五,不管你是否欢迎,楼市拐点迟早会来,而对中国经济和中国社会来说,早到当然好过迟到。

最后,告诫地方政府和官员们,不能再给虚火旺盛的房地产市场诱发幻想了,结束土地财政、让市场发挥主导作用,你和你的政府理应扮演正面角色了。



本报记者 林瑞泉/摄

市场在分化

■ 小海

4月29日中国社会科学院城市发展与环境研究所和社会科学文献出版社共同在京发布房地产蓝皮书《中国房地产发展报告 No.11(2014)》。认为,2014年房地产市场将进一步分化。

预计外来就业人口占比较高的大都市房产特别是住房市场量价齐升,而大多数普通城市房产成交量和价格将保持相对平稳态势。一些缺乏产业支撑且前期片面造城的城镇,房产供过于求的泡沫化风险将大大增强。

迎来居住城镇化高潮的同时,房地产调控方向也将围绕居住城镇

化这一主题展开,一是房地产领域税费优化改革有望推进,在重庆、上海等城市房产税试点基础上,以包括普通存量住房为征税对象的过量住房持有税有望在重点城市开征;二是特大城市特别是超大城市限购限贷政策将延续;三是城市土地供应制度可能有较大调整;四是保障性住房供应有望多元化、常态化。

明显分化是好事

财政部财科所所长贾康(微博)近日表示:今年已经看到比较明显的房地产市场分化现象,总体是好事,改变了长期以来房地产市场被简单

看做单边的现象。现在的情况则要求买房人、开发商、投资者进行细分考量,这也符合市场经济的常态。

限购令会否解除

近日,有消息称,温州市限购松绑方案已经上报浙江省相关部门。紧随温州之后,长沙、杭州两地也爆正在讨论限购松绑的可能性。

那么限购松绑是否由地方政府说了算?限购松绑乃至解除又需要遵循什么程序?

2013年8月,温州市曾对楼市的限购令进行微调。此举使得温州成为中国首个放宽楼市限购令的城市。在这之

前,包括珠海、成都、河南等多地也曾谋划对限购政策予以松绑,不过均因抵触国务院的楼市调控政策,而被叫停。

随着政府工作报告中提出的“分类调控”成为新的楼市调控精神,一些经济增长乏力、房地产市场成交低迷的城市,松绑限购的意愿也再次强烈地表现出来。

楼市松绑的消息不时传来,但地方政府想要突破“国十条”的约束,真有这么简单?要想放开限购,不仅要对相关市场做评估考量,还要符合相关的法律流程。

住建部政策研究中心研究员王珏林表示:房地产出现分化,是否解除限购令还有待观察。

背景

百度调查房价:京杭下跌 济南持平

■ 云霞

笔者5月4日15点百度“2014北京二手房降价”的瞬间,左下角显示:为您找到相关结果约11,800,000个。在其首页,12/19是降价信息。诸如——24分钟前北京1套二手房降价百万无人买 房价进入下降通道 国际在线

北京1套二手房降价百万无人买,房价进入下降通道 2014-05-04

21小时前 反腐风暴震动楼市 北京二手房降价1000万抛售 凤凰网房产

4天前北京二手房价量齐跌 挂盘价5次下调降价百万 凤凰网

4天前北京楼市六成二手房降价求出货 凤凰网

4天前北京二手房成交4月环比降2成 京郊房价降10多万 新浪财经 北京楼市2014年初成交量下滑三成 通州二手房降价逾10万元 中商

2014年1月16日,春节来临之际,北京楼市并未出现2013年同期的开门红局面,可谓遭到速冻。有研究机构统计,2014年1月1日至今,北京新建住宅和二手房成交量均开始下滑。

北京二手房遇冷真相调查:期待降价成了主流 新闻中心一搜狐焦点网

2014年3月27日——北京二手

房遇冷真相调查:期待降价成了主流 来源:北青网

2014年3月25日——新盘实质降价后,北京也相继有包括万科大兴刚需盘、东亚台湖项目低于预期售价入市的情况,一时间各种看空、崩盘论调此起彼伏,让2014年的北京楼市变得扑扑……

百度“2014杭州二手房降价”的瞬间,左下角显示:为您找到相关结果约11,700,000个。在其首页,16条资讯中,10条是降价信息。诸如——

2014房价真的要降?杭州楼市降价引发业界哗然 搜房网

2014年2月24日,上周末,杭州不少楼盘传出大幅降价的消息。与此同时,信贷市场也传出收紧的……证券时报网

又在桥西! 2014年杭州楼市打响降价第一枪——杭州二手房 搜房网

杭州再现楼盘降价 2014杭州房价最保值的小区NO.1——杭州二手房 搜房网……

3月23日,据悉位于浙江省杭州城南萧山区的某楼盘正式降价,最高降幅……

杭州二手房遭卖家看空 主城区单套房降价50万元 中新网

随着楼市频频看跌,杭州一直坚挺的二手房市场如今也不容乐观……中新网杭州3月20日电(见习记者施佳秀)

2014年2月杭州二手房市场研究报告 杭州楼市新闻 吉屋网

2014年3月1日,杭州市二手房市场节后回温乏力,又受到新房市场降价风波影响,2月签约持续回落,环比下降21.72%。

2014房价走势预测 揭秘杭州十大“暴跌”楼盘 杭州二手房 搜房网

2014年4月1日,杭州楼盘突然每平降价6000元,有住户几小时损失50万元。一时间,房价面临全面失控的呼声甚嚣尘上……

5天前 杭州楼市成交陡降 政府部门建议“调价预报” 凤凰网

2014年开年以来,杭州市多个大型房企的楼盘竞相降价销售,并出现业主针对降价……

杭州楼市降价成拐点?2014房价即将崩盘 搜房网

百度“2014济南二手房降价”的瞬间,左下角显示:为您找到相关结果约11,400,000个。在其首页,14条信息,说涨说跌各占一半。诸如——

2014年2月19日天桥区5套二手房套套降价10多万元 搜房网/2014-02-19

2014年楼市降价“风暴”二手房也难逃降价命运

随着2014年楼市降价风的一阵阵刮起,二手房也难逃降价命运的安排。二手房市场的成交低迷和价格下跌进一步推动了新……

山东济南二手房价格出现松动 房产频道 凤凰网

2014年3月28日,山东济南二手房价格出现松动。一楼盘疯狂降价跌价40% 卖楼来源:凤凰视频

(注:本稿选摘自网络索引,保留了网络资讯标点等不规范特点。)

警市危言

房价已经触顶

该文作者看空眼下的房价:一曰,一线城市房价已经涨至极限。二曰,无量的顶部速冻了成交。三曰,杭州“担保违约”触发房市“黑天鹅”。四曰,地方政府不会也不敢盲目救市。五曰,高利贷炒房博傻,是刺破房地产泡沫利剑。作者告诫说:对于眼下的房地产,明眼者,只有避险。

■ 沛杉

从今年开始,房地产市场已经显现出从过热到速冻的急速反转势头。

作者坚定看空地产的理由是:

第一,一线城市房价已涨至极限。

如果非要找到一个可以衡量一线城市房价极限的指标,作者我认为投资移民的成本是最合适的Benchmark。当房价中位数达到投资移民所需成本的水平时,房主的移民冲动会造成巨大的抛盘压力,并且连带造成人民币的贬值压力。以眼下投资移民所需成本来看,50万美元差不多是能够支付去北美、加拿大,包括南欧等多个国家各类名目移民(包括获得绿卡或居住权)的花费。从目前看来,经过2013年的暴涨,北京和上海房子的中间价均已突破这一极限,所以,进入2014年需求急速萎缩,相应地人民币兑换美元的需求却终止了人民币的升值势头。

第二,买家何时会缩手?

房地产在中国被炒到今天,已经和股市没什么区别,只不过一个周期长,流动性差,另一个周期短,流动性好而已。2013年房价猛涨时,90%的民众都对未来的房价看涨。他们的判断依据是“过去几年房价一直在涨呀,政府不会让房价跌呀,刚需很旺盛呀……”

金融市场的特点是越涨价越有需求,但,必须有成交量的配合,如果量能不济,涨势难以持续。一旦黑天鹅事件出现,就决不单单是买盘缩手。从2014年4个月以来的交易来看刚需已经开始缩手。

第三,黑天鹅事件在哪?

中国楼市发生逆转,率先倒下的可能是杭州: 1、浙江的金融中心温州已经倒下。温州不是孤立事件,整个浙江的地下金融体系是极度复杂,倒下一个温州,更多的风险会暴露出来。

2、杭州比起北上广深而言虽非一线城市,但其房价堪比一线城市,这里的地产开发规模与房价严重不匹配。

3、杭州近年来没有搞过什么面子活动,从最新的数据看来,杭州相当依赖土地财政。

4、浙江是中国市场经济最发达的地区,这里极有可能成为地产风暴的风眼——

果然2014年年初的上海钢贸连带担保违约成为了这只黑天鹅。高达2000亿元的贷款规模出现还款问题,导致上百家民企的资金链被速冻,使已经患上资金饥渴症的房地产失血……杭州打响了2014年楼市降价第一枪。

第四,政府会否出手救市?

中国民众对高价地产痛恨已久,当地降价潮起,房企纷纷关门,网上一片欢呼雀跃。媒体在吃过2008年房地产起死回生的教训后,对政府的救市非常警惕。每次地方政府想要救市时,媒体总会提前把消息爆出来,之后在一片骂声中,让一枚枚救市炮弹哑火。用上十天前一篇新闻的标题说:非政府不想救也,实不敢救也!

杭州开始救市了,救市是否有效呢?

答案是:白扯!

还是前面说的第一个观点,房价已经涨至极限,这个极限是足够一线城市普通人能够举家移民的钱。以目前北京、上海这种环境、政府公共服务的能力及其信誉,有条件的人是说走就要走的。如果通过释放流动性来救市,那么,溢出效应就会推垮人民币的汇率。相比房价而言,中央政府显然不想看到人民币垮掉。

所以,关注新闻的人可能会发现,为了防止地方政府救市,中央政府祭出两项措施:一是加速不动产登记,为房产税做好准备;二是允许地方政府直接发债,这两条都会降低地方救市意愿。

2010年地产商通过资本市场融资渠道被堵死,地产开发贷款被掐住。小开发商只能从地下钱庄借高利贷,大开发商只能去海外融资(多数是发行企业债)。面对高额融资成本,如果房子每年不涨15%房企就会亏损,如果持续亏损资金链就会断裂,房企只能低价跑量。在房地产这个巨大的庞氏骗局当中,房价要么暴涨,要么暴跌,根本不会有第三种可能。

什么是刺破房地产泡沫的利剑?

由于炒房者以及开发商皆依赖高利贷度日,他们必须把房价每年拉高至少15%才能赚钱,而他们赚到的钱是下一波借了高利贷的人……当他们找不到最后一个接盘侠时,惨剧就会发生了。

而眼下,还有一种更加败类的做法,那就是开发商替购房者垫首付,将原本需要5成的首付款降至1—2成。这种做法会进一步放大风险,因为如此高的房价已经让能出得起5成首付的购房者难以承受月供了,如今首付比例下降,这些连首付都凑不齐的人既要还开发商垫付的首付,还要还银行贷款,两笔月供加起来,怎能吃得消?

当风险来临时,银行肯定会第一个果断离场。那,当银行离场后,只剩下博傻的死多以及高利贷们,这个市场还能运转多久呢?眼下开发商们正在低价跑量,只不过你没看透他们的遮遮掩掩。王石已经现身说法,你看到了吗?!

……同样一套房,年初400万元,年底300万元,你会年初买吗?

……当一种商品的成本远远高于他的合理价值时,这种成本上涨还能转嫁给市场吗?

房产,房价,眼下最明智的选择——是避险!