

【求证楼市拐点(下)】

开发商心态:不信政府见死不救

■ 本报记者 钟文



CNS 供图

开发商“坐等救市”的心态终于获得实质呼应:根据杭州市相关部门的规定,从即日起,如果商品房实际成交价低于备案价格超过15%,那么将通过技术手段限制网签。这意味着传闻中的“限降令”将开始实施。

刚刚结束的一年一度的杭州人居展,尽管人气比去年还旺,达到23万人次,但是交易却不尽如人意,四天只成交了32套。而首日更是惨淡收场,只成交了一套。为了此次人居展,39家参展企业可谓煞费苦心,各显神通,打折、美女走秀、现场音乐会等轮番上演。

宁波地产商陈戈建(化名)告诉记者,现在单纯的降价已经无法挽救楼市,政府必须要出台救市政策,在限购限贷方面有一些松动,比如银行准备金下调、放松二套三套房贷款等,给房地产市场提振信心,从而激活市场,不然,房地产市场形势会更加严峻。

“三个月未卖一套房”

陈戈建(化名)告诉记者,其实不是开发商降不降价的问题,而是降价之后能不能解决问题,这才是问题的关键。他说,现在不仅是房地产商日子不好过,是整个经济大环境之下大家都不好过。首先是实体经济受冲击影响到楼市,使得楼市乏力。另外,一些专家、学者以及媒体不负责任、片面或者不严谨的发声,使得房地产市场信息更加不对称,加剧了市场的混沌,影响到决策者的判断,而购房者观望情绪也更浓,这些要素都是影响楼市的重要因素。

陈戈建表示,在这样的环境下,购房者已经没有底线,你降九折,他希望八点五折、八折甚至七折,显然,降价已经解决不了问题。他坦承,他们公司也搞了九折促销,但并没有收到实际效果,“已经三个月没有卖出一套房了。”他说。

作为一家国有企业,陈戈建表示,他们还是有一定实力来应对市场的。而对于一些民营、特别是小企业来说,信心就没有如此足。

浙江一位要求匿名的房地产商对记者直言,其实政府比我们更着急。他说,如果房地产市场继续这样萎靡不振,造成土地卖不出去,接下来,可能有的政府连工资都发不出去,所以他相信政府一定会救市的。

浙江一位要求匿名的房地产商对记者直言,其实政府比开发商更着急。他说,如果房地产市场继续这样萎靡不振,造成土地卖不出去,接下来,可能有的政府连工资都发不出去,所以他相信政府一定会救市的。

他坦言,对于他们这样的小企业来说,降价其实也是死,与其如此,不如再扛扛,或许政府会出手救市,那么企业必然峰回路转。

量价齐跌局面已不可逆

浙江一位地产商在接受《中国企业报》记者采访时表示,房地产是资金密集型的行业,往往牵一发而动全身,所以业界说金融是房地产立起来的另一条腿就是这个意思,可见资金对房地产的重要性。他说,一根稻草压垮一家

房地产企业也不鲜见,作为局外人,往往看到的只是房地产商光鲜的一面,艰难却只有做房地产的人自己知道。

而在我爱我家事业集团杭州公司营销企划中心总监周包军看来,5月初北京房价下跌是另一件标志性事件。

周包军表示,“五一”过后,北京楼市首次出现近10年来成交量大幅下滑,这标志着全国楼市量价齐跌不可逆转。

根据北京市住建委官方数据显示,5月1日至5月3日,北京商品住宅共成交169套,同比去年“五一”假期降低78.9%。而在过去7年间的“五一”小长假里,除2008年成交410套以外,其余均保持在千套以上,而今年的168套相比2008年的销量最低值还萎缩了6成。

事实上,不仅北京,全国“五一”楼市54个城市总成交同比下滑32.5%,这其中还包括不少为跑量而降价促销的楼盘。周包军对记者表示,全国房价量价齐跌面临不可逆转的局面。

全面松绑基本无望

天津楼市将松绑似乎给了地产商一线希望。

5月13日,网上一则流传的微博称,天津市政府或将放开第三套住房限购,允许本地人在市内六区购买144平方米以上第三套住房或在市内六区外购买90平方米以下的第三套住房,而在天津注册企业的法人、非本地人则不限购。但是有关部门表

示,这一政策尚在研究阶段,也没有具体政策出台,没有确切消息提供。

而此前包括广西南宁、江苏无锡、安徽铜陵以及浙江宁波等地都出台相关“救市”政策。

周包军在接受《中国企业报》记者采访时表示,尽管多个地方出现了一些松动,但政策完全松绑的可能性不大。他说,从目前各地松绑的政策来看,基本还是促进刚需,对投资需求有明显的抑制作用。

全国性政策松绑基本不大可能。浙江大学不动产投资研究中心主任助理叶宏伟博士在接受记者采访时表示,政策松绑无非就两个,一个是“限贷”,一个是“限购”,“限贷”是国家层面的,从目前的政策以及信息反馈来看,松绑的可能性不大;而“限购”是地方政府可以控制的,不排除地方政府采取一些微调手段。但从杭州的情况来看,杭州主城区放松“限购”政策也不大可能。他说,杭州这个城市比较敏感,是全国房地产市场的风向标之一。从目前一些限购松绑的城市来看都是小城市,就连同属浙江的温州市,房价已经连续30个月下跌,都没有任何迹象表明其要松绑,杭州就更不可能了。

而一位业内人士对记者直言,说白了,中国的房地产市场本身就不是一个完全市场化行为的行业,政府可以干预市场;另外,政府官员都有一个很好的前途,他们没有必要冒这个风险,所以楼市全面松绑的可能性真的不大。

改变。

长城基金宏观策略研究总监向威达认为,以前很多银行在房地产开发按揭贷款上比较激进,今年以来明显收缩,这是银行对于房地产风险所作出的积极应对。

前摩根斯坦利国际银行中国区董事长何宁认为,银行房贷短期内不会有大的风险,现在有一个判断,房价跌了40%或者50%才会给银行带来危机性的结果,如果不是,就不会有危机。

虽然房地产走势不看好的人越来越多,但何宁认为不会有灾难性的危机出现。“很简单,政府不允许。”

向威达认为,商业银行不仅减少了房地产开发的贷款,也减少了居民按揭贷款,包括首套房的按揭贷款,这对未来经济走势可能造成连锁反应,造成更不利的后果。但是商业银行的困难在于利率市场化的背景下,负债的成本已经很高了,要以优惠贷款去提供按揭贷款的话,利差越来越小。

因此,央行出面协调窗口指导很有必要,增加居民买房的按揭贷款,既可以缓解房地产投资回落的负重,让房地产平稳慢慢地回落,另一方面,也能从一定程度上改善民生。

案例



高端住宅空置之北京样本

■ 本报记者 郝帅

北京市住建委日前发布消息称,北京商品住宅新房库存达到70838套,是继2013年3月20日北京商品住宅库存创下7万套以来的新高。业内分析认为,市场供应增加、成交量走低导致库存上涨。

《中国企业报》记者调查发现,市场需要消化的不仅仅是这7万余套库存新房,一些已经被购房者买入但并未入住的空置房也在争抢本不旺盛的购买力。而这一现象,在高档小区更加明显。

5月12日,中信里昂证券发布了一份在2013年5月至2014年5月的中国城市房地产空置率调查报告,该报告称,在对基本都是过去五年竣工的几百个地产项目调查后,得出的平均空置率为15%。业内人士表示,这比美国要高5个百分点,今后中国的房地产销售量会收缩。

空置房多为投资客所有

5月22日,《中国企业报》记者以购房者身份咨询了位于北京市崇文区的国瑞城项目。这里千万元以上的房子比比皆是,有的会达到2000万元以上。

房产中介工作人员告诉记者,该社区入住率为60%左右,“有不少房主都是为了投资,等过几年市场火了价格上涨上去再出手,所以这个社区有一定的空置率。”

上述工作人员告诉记者,因为这里的房子多数并非房主的唯一住所,所以交易的税费也会略高一些。

“造成空置的原因有诸如交通不方便、不是主要居所等多种原因,但大多跟富裕阶层的房产投资行为有关,否则不会形成空置。”在房地产行业浸淫已久的某公司李姓负责人向记者表示,“空置房,特别是高端社区的空置房要占据一部分购买力,因为这些高端社区往往在地段上占据着优势资源,具有一定的稀缺性,会在一定程度上延缓新开盘项目的销售周期。”

一些在近期有购房意向的消费者告诉记者,空置房虽然已经是二手房,但与新房相比仍具有较大的吸引力,特别是新近建成的小区,加上价格优势以及日趋成熟的周边环境,甚至可能更受购房者的青睐。

高档社区空置率更高

上述李姓负责人告诉《中国企业报》记者,相对于一般的社区,高档社区空置率会更高,“就以鸟巢附近为例吧,我所在的小区是2000年左右建成的,一般购买的人都是自住,所以使用率很高,而周边的高端小区入住率则低得厉害。”

5月13日晚9点,记者来到奥运商圈核心地带的国奥村项目时看到,临近科荟路和科荟南路的楼中有多户未开灯,小区部分楼中被“点亮”的窗户更少。

随后,记者又来到位于北五环林萃路上的新建成的高档小区上林世家,这里的“漆黑”程度比国奥村更甚,从小区外记者看到,大多数房间未亮灯。

而其周边的慧忠北里、安慧里等多个相对普通社区内入住率则明显高过上述高档社区。而记者从北沙滩至华严北里的多个相对“老”的社区则看到了更旺的人气,绝大多数房间处于灯火通明状态。

5月16日晚,记者又来到国奥村时看到了类似两天前的情况,虽然时值周末,被“点亮”的窗户较之前有所增加,但还是有一些处于黑暗状态,甚至有的单元纵向看上去亮黑的多。而上林世家的情况基本与之持平,大部分处于黑暗状态。

资料显示,北京地区空置房数量非常巨大。2012年北京市公安局人口管理总队曾进行过的调查显示,当时北京全市房屋总量1320.5万套,核对空置房屋381.2万户。虽然可能当时数据存在一定误差并且最近几年火爆的楼市对之前的空置房有所消化,但业内人士还是认为北京房屋空置率较高。

去空置化或需5年时间

《中国企业报》记者以购房者身份来到上林世家社区,刚到北门就有门卫工作人员招呼记者:“看房的?租还是买?”随后,记者通过某中介公司工作人员了解到,该项目于2013年完工,当年10月就已经基本售罄,现在已没有新房,成交均价在6万元左右。

“这小区房子质量和档次都很高,私密性非常好,最小的户型也在170平方米左右。”上述工作人员告诉记者。进入上林世家后记者发现,该小区内多套房屋还处于毛坯房状态,且很多户未装空调。

在看房现场,工作人员对记者说,虽然是二手房但房主一天都没住过,跟新房无异。

而在记者问及周边房地产市场情况时该工作人员说:“今年生意不好做,春节之后我就卖了一套房。”

随后记者又来到了国奥村,在这里,相关人士向记者透露了高档小区空置房发展规律。

“国奥村其实就是之前2008年北京奥运会的奥运村,由当时的运动员公寓改造而成,全是6层和9层的南北通透板楼组成,容积率只有1.5,绝对的高端社区。”某中介工作人员说,“房价从每平方米5万5千元到10万元以上,最贵的一套房子已经要到了3500万元。”

上述工作人员告诉记者,国奥村的入住率在7成左右,这已经是消化几年后的结果。

“就拿国奥村来说,第一波买房的人中有很多根本不来住,就是投资用的。这个社区现在还有20多套房子在卖,多的时候会到50多套。通过一段时间一般是5年左右的对空置率的消化,才是高档社区人气旺的时候,那时候也是房价真正上涨的时候。”说到这里,该工作人员右手高高抬起,“你会发现,价格曲线会从平缓突然变得陡峭。”

(相关评论见第九版)

亲历



房贷晴雨表:银行明显收缩

■ 本报记者 王瑞梅

央行一“优先保房贷”的表态引发业界对房地产走势的无尽遐想。

5月12日,中国人民银行总行副行长刘士余提出要理解社会底层人员的生存压力,要有社会责任,做到财务可持续发展(保本、微利)就好,不要过分追求商业可持续发展。要求各行提升效率,压单要控制,接单、审批后就要尽快放款。

但《中国企业报》记者连日来走访发现,“家长”的讲话并未引起“孩子们”的足够呼应——多家银行及房产交易中介机构显示,银行房贷难度不一,压单现象仍旧存在。四大行中建行和工行相对容易放款,农行和中行难度最大;股份商业银行利率多有上调。

记者体验:部分银行称无贷款额度

工行一位客户经理向《中国企业报》记者表示,对于二手房来说,工行与链家地产有合作,其他基本就是直客,也就是整个流程都需要客户自己跑,先过户,后放款。从申请到放款一般是1个月的时间。首套按照网签价格可以贷款70%。而贷款利率根据客户资质评分,够800分按照基础利率,不够800

分,利率上浮。“银行有一个成本核算,所有银行基本没有折扣。一手房农商行可能有个9.5折优惠,但是还有很多限制条件。”该客户经理表示。

建行则是记者走访过程中放款最轻松的。建行客户经理查表示,每个行都有贷款额度,建行以前的贷款90%以上都是贷给一手房,现在想调整结构,增加二手房贷款。“二手房贷款额度充足,首套房70%,只要符合政策就可以办理贷款,利率上调10%。”查表示,现在贷款利率都上浮了,能做到基准利率就已经不错了。“如果你要申请的话,可以尽可能想办法维持基准利率。”

中行工作人员表示现在放不了款。“今年基本没放行房贷,除了有几个开发商跟中国银行签有协议,其它的针对个人的住房贷款申请都停了。贷款额度用完了。”

表达同样观点的还有农行。当记者询问能否有利率优惠时,农行工作人员表示:“收紧了,能贷给你就不错了,还提什么利率优惠。农行现在额度用完了,没有贷款额度。”

股份制商业银行利率多有上调

中信银行工作人员表示,首套房

基准利率基础上浮10%,二套房利率上浮20%。住房消费贷的消费上限是100万元,5月10日之前上限还是500万元。

平安银行不接受个人的住房贷款。“国有银行好一点,商业银行利率上浮的比国有银行高一些。”平安银行的工作人员表示。

链家地产的一位工作人员表示,国内银行贷款肯定是能贷下来,就是批贷比较慢。去年的时候,批贷以后一个月左右钱就能下来。现在贷款流程快的话一个半月,慢的话两三个月。“首套的话,就是基准利率,第二套上浮10%—20%。”

我爱我家的工作人员表示,他们可以帮助客户做到贷款利率八五折优惠。根据客户选择,客户觉得哪个银行利息低,就配合客户到哪个银行去做贷款。但是,二手房一套房并不是按实际成交价发放贷款,而是要按照地区指导价放贷。实际成交价要高于地区指导价,这就导致购房者的首付压力增加。

分析:有助房地产市场回归理性

不少银行表示,虽然央行表态提升效率、加快审批流程,但是去年积压下来的客户就很多,现状很难