

# 房产天地

Real Estate

## ■ 热点透析

### □ 顾列铭

近日,国家建设部副部长刘志峰指出,“要防范房地产贷款风险”。此话绝非空穴来风。目前中国房地产市场的过度繁荣,已吸引了越来越多的人加入到房产投资行列。这有可能引发这样的后果,一旦房地产价格剧烈变动,将把银行也拖入不可预测的坏账风险之中,进而影响到中国经济的稳定与安全。

### 楼市:股市的跷跷板?

中国的房地产市场经过 1995 年的萧条期后,持续低迷。但自 2000 年始,在住房制度改革和金融信贷的支持下,房地产市场终于走出低迷。2003 年楼市暴涨,这一情形一直延续到 2004 年上半年。与此同时,中国股市却一路走低,并于今年初创下 5 年来的新低。股票市场大熊市和房地产市场大牛市的相背走势或许不仅仅是一种巧合。炒作股票和炒作房地产的资金都具有同一种性质——投机性。这类资金追求的都是短周期,高收益。而中国目前具有规模的投机场所也就只有股票市场和房地产市场了。如果这种资金对两个市场同时进行炒作,一来可能规模不够,二来在两个市场同时下跌时,就面临着无路可去的处境。所以,股票市场与房地产市场呈现出此起彼伏,此消彼涨的态势也就不足为奇。

房市与股市另一相似之处就是都存在泡沫,现在股市泡沫在连续下跌中正在逐渐消褪,而房市泡沫仍然存在。其主要依据是,许多城市的房价已远超出普通居民(甚至包括中产阶段)的可承受范围。有三个国际通用指标衡量是否存在房地产泡沫:一是房价收入比。按照世界银行的标准,发达国家的房价收入比一般在 1.8—5.5 倍之间,发展中国家的房价收入比一般在 3—6 倍之间。而目前我国的房价收入比已经超过 7.8 倍,至于上海、北京和广州等城市则更是远高于平均水平。第二个指标是房屋价格租售比,这一比率越高,泡沫存在的可能性就越大。我国房地产市场目前存在的一种特殊现象,就是房价快速上涨而租金涨幅不大,京、沪等城市目前甚至出现了房价上涨租金下跌的现象。这种房价和房租的背离走势正是房地产泡沫的一个重要信号。最后一个指标是投资性需求占购房目标的比重,这一指标的国际警戒线水平是 20%。2004 年底,《解放日报》抽样调查了上海 25 个小区的 23694 户居民,调查结果显示,有 26.55%的购房者是出于投资动机购房的。还有其他调查报告认为,在上海大约 40%左右的个人房产交易是出于投资目的。

### 楼市风险在加大

大量投资和投机性资金冲进楼市推高楼价,这与股市火爆时的市盈率高企有相似之处,原因一是人为操纵,二是资金推动。人为操纵主要表现为某些利益集团反复宣传中国人多地少,又处在城市化进程中,房价只会涨不会跌。同时,又刻意隐瞒信息,造成房产永远需大于供的假象。以杭州为例,政府于 2004 年

## ■ 业界观点

## 2005年:房地产业依然前景光明

### □ 程晨

尽管自去年中下旬开始的房地产泡沫之辩,使人们对房地产行业未来发展空间究竟还有多大产生疑问,但种种迹象表明,2005 年房地产仍然会是一个增长较快的行业。这主要是由于以下几点:

首先,宏观经济向好为房地产行业的快速发展提供了良好的环境。从以往数据统计分析看,我国国内生产总值每增加一个百分点,房地产销售额就会增加 1.625 个百分点,而且该数值还在不断增加,这表明我国房地产业增长速度将大大快于 GDP 的增长速度。到 2005 年,我国宏观经济仍将保持一个较快速增长的增长,为房地产业发展提供了根本保证。

第二,按照世界各国城市化发展的一般规律,一国的城市化水平在达到 30%后,便会呈现出加速发展的态势。1999 年我国城市化率达到 30.89%,这意味着未来 10 年到 20 年,是我国城市化水平快速提高的时期。初步预测,我国城市化水平每年将增加一个百分点。目前我国总人口为 13 亿,如果按城市化率每年增加一个百分点计算,每年我国将新增城市人口 1300 万,人均建筑面积按建设部规划的未來普通标准 25 平方米计算,每年将新增住宅需求 3.25 亿平方米,因



房产投资:我的房子什么时候能租出去?

12 月中旬启用商品房预(销)售网上操作系统后,市民们竟然发现真实的楼市与自己所知的楼市大相径庭:当年上半年就开始宣称售罄的诸多楼盘,在透明售房系统中均显示有房源在售。钱江南岸四桥东侧的某楼盘上半年即宣称已经无房,不少购房者不得不托各种关系,弄到一套,就像捡到了大便宜,然而,通过开放的透明售房系统可知,该楼盘尚有 300 多套房源“可售”。而出现同样情形的在售楼盘绝不在少数。这和股市中主力隐瞒上市公司消息,并放风××股票将涨至××元,吸引中小资金追涨,已没有什么区别。

至于资金推动,更容易理解,就是买涨不买跌。只不过股市上的投资多为自有资金,而房市上的资金多来自于银行贷款,包括开发商的贷款和买者的按揭款。因此,当房市进入击鼓传花式的资金推动状态后,一旦下挫,危害远烈于股市。去年央行加息后,个人住房公积金贷款和商业银行自营性个人住房贷款利率上调幅度小于贷款基准利率的调幅。在房地产市场上,提升按揭贷款利率,打压的是对房屋的需求;而提升一般贷款利率,打压的是房地产投资,也就是对房屋的供应。按央行的说法,按揭贷款利率上调的幅度小于贷款基准利率的调幅,有利于房地产业的需求平衡和健康发展。换言之,即对房屋需求打压力

度要小于对房屋供应的打压力度。以此推断,央行对今后房地产市场供需的判断是供大于求,主要目的是防范房价下跌。虽然许多专家学者、业内人士、政府官员尚在对房地产是否存在泡沫争论不休,央行早已有了自己的判断——房地产存在泡沫,房价今后要下跌,并已采取了相应的行动,加息对个人按揭贷款有所倾斜,就是希望泡沫自己慢慢消退。

### 银行信贷风险逐渐显现

数据显示,目前中国金融业人民币贷款余额已达 17 万亿元,其中房地产企业贷款和个人房贷加起来约 2.5 万亿元。尽管从目前国内房贷余额的绝对值来看,其所占全部贷款的比例并不算高,但在总共 17 万亿元人民币的贷款中,超过 50%以上的贷款都是以房产作为抵押的。

1992 年全国热钱涌向北海、海口,造成银行大量坏账。那时购买上海、北京和广州高档房的投资至今都未解套。截至 2004 年 4 月,全国房地产开发已投资约 8800 亿,其中银行贷款占了 7200 亿,投资规模的上升势头凶猛,不良贷款率日益上升。广东住宅空置面积达 4000 万平方米,积压资金 1000 亿元以上。

由于房地产贷款大多有房地产资产作为抵押,而且迄今为止房地产信贷的违约率非

## ■ 楼市话题

### □ 中为律师事务所 王晨

现行的《商品房买卖合同》中第十条关于商品房规划、设计变更的约定:经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致商品房的结构形式、户型、空间尺寸、朝向变化,以及其他影响商品房质量或者使用功能情形的,房地产开发企业应当在变更确立之日起 10 日内,书面通知买受人。买受人有权在通知到达之日起 15 日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起 15 日内未作书面答复的,视同接受变更。出卖人未在规定时限内通知买受人的,买受人有权退房。买受人退房的,出卖人将买受人已付款退还给买受人,并付给利息。

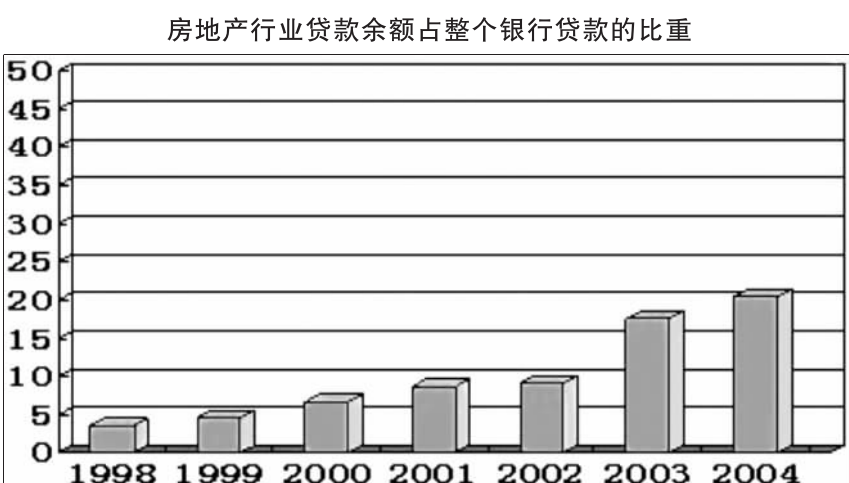
这条内容的约定有三个方面存在问题:“1、买受人有权在通知到达之日起 15 日内做出是否退房的书面答复。2、买受人在通知到达之日起 15 日内未作书面答复的,视同接受变更。3、出卖人将买受人已付款退还给买受人,并付给利息。”具体表现在以下四个方面:第一:商品房规划、设计的变更直接关系到商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向变化,以及其他影响商品房质量是否购买的重大合同条款,并且开发商只是在确立变更后书面通知购房人,通知的具体内容在此没有约定,这是该条款一个大的缺陷,也就是说房屋可能变更后的具体状况购房人可能根本就不知道或者是知道的很不清楚,而通常情况是很多购房人在购房前的准备期可能都有 150

常之低(例如,目前我国商业性个人住房贷款的不良贷款率不到 0.5%,而住房公积金个人住房贷款的不贷款率仅为 0.24%),因此商业银行大都把房地产信贷视为优良的贷款品种,并且都在不遗余力地扩大房地产信贷业务。为何目前我国商业银行的房地产信贷违约率很低呢?原因有二:第一,按照国际惯例,个人房贷的风险暴露期通常为 3 年到 8 年,而我国的个人住房信贷业务是在最近 3 到 4 年时间里才大规模发展起来的。换句话说,我们目前才刚刚进入个人房贷风险开始显现的阶段。第二,房地产信贷的违约率增加往往是和房地产景气周期的下滑相联系的。而我国房地产市场自上世纪 90 年代中后期以来一直处于一个较长的上升周期中,因此违约率很低。如果房地产价格大幅下滑,违约率必将上升。而商业银行之所以认为房地产信贷是优良资产,主要原因就在于一旦借款人违约,银行就能够以合理的价格把作为贷款抵押物的房地产进行拍卖以弥补损失。但是,这种操作建立在房地产市场稳定甚至繁荣的基础之上。若房地产市场崩盘,银行很难在短期内将大量的抵押资产以合理的价格变现。此外,房地产市场崩盘通常伴随着经济萧条,因此也缺乏足够的投资者来购买这些抵押房地产。因此,一旦房地产泡沫破灭,这些抵押贷款也会迅速转变为坏账。

### “击鼓传花”可休矣

目前,在一些城市房地产市场已出现自住者买不起,投资者租不出的尴尬困境,而房价还在出现继续上涨的势头,这最大的可能是已进入了“缩量空涨阶段”。以上海为例,目前的购房者中,超过 30%的人属期待房价继续上涨以便售出获利的投机者。去年 12 月 15 日,上海市房地产网上成交价首次突破万元,但当日房产成交量只有 749 套,市场人士判断,上海楼市很可能已进入“缩量空涨阶段”。

至于一度火热的杭州房产,则有崩盘之忧。去年 10 月底,杭州商品房均价为 5651 元,而当年上半年均价为 6613 元,其间跌幅为 14.6%。浙江省社科院高级研究员谷春认为,杭州未来不排除楼盘放量与跌价同现的可能性。



天,甚至更长,是经过反复比较、深思熟虑后才决定购房的,而购买后再退房肯定是不情愿的,在这种情况下,只给购房人 15 天的考虑期限,显然在这么短的时间内想要作出正确的决定是很难的,并且在 15 天后没有作出答复,就视同购房者接受变更更是毫无道理的,因为合同中如此重要内容的更改,要迫使购房者在不清楚将来变更结果的情况下就要作出接受或者不接受的决定,而没有第三种办法可供选择,这对处于弱势群体的购房人来说是非常不公平的。

第二,如果必须要变更规划、设计是必然要发生的事实,与购房人是否决定退房之间没有任何的直接条件关系,要求购房人在 15 日内必须答复完全没有必要,并不是说购房人决定不退房了,开发商才会去变更,购方人决定退房了,开发商就不会去变更了,如果是这样的话,变更的必要性就值得怀疑了。

开发商变更一种设计后可以节约大量成本,但又担心购房人退房,就发出书面通知,等 15 天后看购房人的反应,如果购房人都不退房或者很少的人退房,那开发商就可以合法的变更了,从中获取收益;如果购房人都退房或大部分人都退房,开发商就可能取消预定的变更,告诉购房人说又可以不变更了,这样也不违法,也不违反合同约定,那么受损失的只能是购房人了,这对购房人是不公平的。

第三:如果购房人不接受变更,要求退房,从《合同法》来说,是因为开发商的违约

他说,如果房价平盘或者微跌现象持续一段时间,交易量将更加萎缩;同时,大批投资客失去信心,不但不购买反而抛出,而开发商也加紧规避风险。这样一来,市场供需比例将更加失衡,房价有可能进入快速下跌通道。

回想香港回归前夕,港英政府突击打掉历年积攒下来的钱,用来修地铁、造大桥、建机场,经济十分火热,内地为增加港人回归信心,继续添薪烧油,房市自然达到一个无与伦比的高潮,房价炒得如此之高,以致民众已经不知道自己是在买房还是搞投资了,他们看到的是每隔十几天房子就实实在在的涨价,炒楼花、卖楼号就能赚大钱,几乎每一个港人家庭都加入按揭购房的队伍,并对后市充满信心。最后,击鼓传花把接力棒送到倒霉的那位时,情况发生了变化,经济风暴不期而至,再没有人来接棒了,不得已宣告破产,把不动产交银行拍卖,银行只要能把贷款本金收回来就会毫不犹豫地成交。在这一轮楼市下跌中,损失最重的是香港工薪阶层和中产阶层,他们大部分都贷款供楼,90 年代中期,房价达 16~20 万港币/平方米时,每当新楼盘推出时都有人几天几夜的排着几百米的长队,与中国今天的上海、杭州何其相似。然而,时间仅仅过了 4.5 年,在东南亚经济风暴的冲击下,当年的房价已跌到 3~4 万港币/平方米,但当地人认为还没有跌到位。香港艺人钟镇涛破产了,梅艳芳、陈慧琳则损失了数百万至上千万!买房已不为居住,只为投资或投机。如此,在不久的将来,购房者和银行都会因为无人买单而无法继续击鼓传花,从而蒙受巨大损失,大量房地产贷款必将成为坏账之源。

总之,房地产炒作导致的高房价只会延迟老百姓对住房的消费需求或降低消费等级。房地产炒作对经济的刺激作用属于透支性,并不能创造真正的经济繁荣。再者,中国房地产业通行的是“全价预售”模式,开发商几乎不必承担项目开发风险,只要房子卖出去就万事大吉了,风险则转移到了银行头上。如果房地产泡沫爆裂,银行的抵押物大量贬值,将使本已非常脆弱的银行体系雪上加霜。其时只怕股市也会被连累,四大国有商业银行的上市圈钱解困之梦也就难圆了。

## 建设部力推市场透明化

### □ 记者 孟坚 北京报道

从建设部了解到,今后建设部将通过网络、报纸、杂志、广播等媒介,将一些基本的房地产市场信息向社会发布,并提供公开查询功能,加大房地产市场透明度。重点发布当地不同区位商品房、存量房的可售(租)套数、套型、面积及已售(租)套数、面积、户型、实际成交价格、商品房项目的预售许可、权属状况、规划设计情况及建筑面积、套内面积、公用分摊面积等即时的市场供求信息,引导市场理性投资和消费。

同时,鼓励有关房地产中介机构、科研院所、大专院校的专家学者参与房地产市场监测、评价方法与指标体系研究等科研活动。

北京市建委有关负责人表示,目前,北京市已经试行将一些房地产信息向社会公布,市民可以登录建委相关网站,查看各种信息。

## 北京居民住房支出增长快

### □ 记者 孟坚 北京报道

据北京市统计局城调队近日公布的调查数据显示,去年北京城市居民用于住房支出的增长高于居民收入增长约 5 个百分点。

去年 1—11 月,北京城市居民人均可支配收入为 14331 元,同比增长 12.7%,扣除物价因素,实际增长 11.7%。同期,北京城市居民人均消费支出为 11249.1 元,同比增长 10%,扣除物价因素,实际增长 9%。其中,用于居住支出增长 17.6%,高于人均消费支出增长,也高于城市居民收入增长。如果进行同类比较,北京城市居民人均购房与建房支出同比增长 80.7%,为 1388.3 元;人均居住服务费支出为 33.7 元,同比增长 42.8%。

截至去年 11 月底,北京市累计销售商品房 1454.9 万平方米,比上年增长 32.4%,其中商品住宅 1330.8 万平方米,增长 28.2%。市场攀升的动力仍受个人住房消费的带动。在全部住宅销售面积中,个人购买为 1319.2 万平方米,占全部商品住宅销售面积的比重达 99%。北京市统计局有关人士估计,到去年底北京城镇居民人均住房使用面积有望达到 19 平方米,比上年增长 1.8%。

## 南京小区车位论个卖

### □ 记者 杨丽 南京报道

按照南京市去年底出台的《商品房附属房屋转让等问题的若干规定》(试行),相当于《南京市建筑物配建停车设施设置标准与准则》中标准配建总量 15%的室内停车位及露天停车位为业主共用停车位,其余为房地产开发企业可销售的业主专用停车位。超过配建标准建设的室内停车位为业主专用停车位。这就意味着占配建总量 85%的室内停车位以及超过配建标准的室内停车位今后将允许对业主销售,并可获得房产部门颁发的产权证。

近日,南京市房管部门制订出上述规定的相关细则,明确室内机动车停车位均以个为单位进行销售。相关部门表示,以“个”为单位出售是为了避免面积纠纷。比如某立体车库,结构一旦改变,车位分摊、套内等面积均会有所改变,如按面积计价可能引发“购买钱款需要多退少补”的纠纷。

## 北京评选地产资信 20 强

### □ 记者 王泓

由新华社北京分社与工行、农行、中行、建行、北京银行、光大银行等联合举办的“2004 首届北京地产资信 20 强”活动昨天正式启动。活动将从京城数千家房地产企业以及有在售项目的数百家企业中遴选出资信实力最强的前 20 家企业,作为购房者的重要参考依据。据悉,此次活动是京城金融机构、媒体以及消费者首次联合对房地产企业的资信状况进行评估,将在“3·15”前夕评选完毕。

据介绍,活动将从“资”和“信”两个方面对房地产企业进行评估:重点考察企业资金实力、有无银行不良贷款等诚信要素,若有恶意侵犯购房者权益的行为,则实行一票否决。获得资信 20 强称号的企业将报有关房地产和金融部门备案。银行界有关人士表示,在贷款总量控制的情况下,银行将加大对资信良好的企业的支持力度,同时对资信状况不良的房地产企业,发放贷款时将更加审慎,并对那些自有资金不足、有不良记录、办理假按揭骗取银行资金的客户发放贷款的房地产开发企业采取严厉的控制和惩戒措施。