

房产天地

Real Estate

特别报道

房地产市场调控在延续?

□孟坚

自5月中旬国务院七部委联合发布“国八条”至今,房产新政实施已有百日。从国内各主要城市房地产市场的基本市况看,房产新政最大的影响是改变了城市居民住房消费预期,使房地产价格疯涨的势头得到遏制;其次,有效地抑制了投机炒房之风,使一些热点城市房地产泡沫大为减少,市场重新回到了健康、理性的发展轨道上来。那么,国家有关房地产调控政策是否还有空间并对市场产生进一步的作用与影响呢?

市场处于政策消化期

据近期国家统计局公布的数据显示,今年1至7月份,我国城镇固定资产投资34637亿元,比去年同期增长27.2%,而全国完成房地产开发投资7587亿元,同比增长23.5%。其中,完成商品住宅投资5089亿元,增长22.2%;完成经济适用住房投资260亿元,下降12.1%。这是近年来,我国房地产开发投资增幅较为罕见地低于城镇固定资产投资的增长速度。

根据对近年我国房地产市场发展轨迹的观察,我们发现房地产业的景气度与整个宏观经济运行状况有较高的关联度。因此,判断未来宏观经济趋势对今后房地产市场大势的研判至关重要。今年上半年,尽管我国宏观经济运行状况良好,但不少专家学者认为目前出现的一些情况值得密切关注:一是固定资产投资增长幅度下降较大;二是物价水平下降较快;三是企业利润下降较慢;四是经济增长过分依赖外贸;五是银行信贷收缩过度;六是近年高投资带来的新增产能过剩。因此,应该谨慎关注下一步的走势,警惕经济下行和通缩现象的出现。

近几年,我国经济快速增长,其中有很大一部分是由房地产投资拉动的。如果房地产成交量持续萎缩,将会影响房地产投资,最终拉低经济增长速度。有经济学家认为,当前房地产投资应该“防冷”。此次政府对房地产市场所进行的调控措施,其实意图并非是抑制住房消费,而是通过合理的制度安排,建立起一个健康有序的市场,促进老百姓的住房



消费,进而使我国的经济架构日趋合理。

从目前各地的房地产市场情况看,虽然国家已经出台了一系列抑制房价上涨需要时间的政策,但这些政策效力的显现还需要时间。一些大中城市的房地产价格同比仍呈较大涨幅。一个可喜的现象是,今年初一些房地产泡沫现象较为严重的城市房价已开始回落,如上海及长三角区域的一些城市房地产市场呈现出价跌量缩之势,北京地区尽管上半年房价同比涨幅仍然可观,但六月份的房价环比开始出现下降,降幅达3.3%。有相当一部分业内专家预测,上海房价年内会有一个明显下跌的市况出现,这对国内其它城市会具有一定的示范效应。央行日前发布的《2004中国房地产金融报告》预计,2005年和2006年全国商品住宅市场将会出现供给和需求大体平衡的局面。建设部官员在前不久称,

未来房地产市场调控将主要围绕供应结构、清理处置闲置土地、税收和信息预警系统环节进行,相关部委近期不会再出台进一步调控政策,重点工作将落在各项措施的落实上。尽管目前市场持观望态度仍浓,但由于市场潜在购买力庞大,并且政策预期逐渐明朗,因此估计观望期不会拖得太久。我们预测,今

年下半年房地产投资增长将逐渐回升,住房消费也会在一定程度上有所回暖。

房价涨幅将平稳回落

综合各种因素,可以初步预测今年下半年房地产价格同比增长会有一个平稳回落。其主要原因有三:第一,国内基础建材如钢材、水泥、电解铝的价格有较大幅度的下降。例如,曾经连续三年不断上涨的钢材价格从今年第二季度开始一路下跌,至今没有明显的止跌迹象。其中,以建材用钢为主的螺纹钢、线材为代表的长线钢材的价格甚至低于全行业平均生产成本。水泥、电解铝等基础建材价格也因供过于求,价格下跌,导致行业大面积亏损。这些基础建材的价格下跌,势必会导致房地产行业的建成成本下降,进而影响房价;

第二,有关部委所透露出的政策信息表明,房地产市场的政策调控的重要内容之一,就是“有保有压”的市场结构调整。要“保”的是与老百姓基本住房保障息息相关的中低档商品房建设,要“压”的是高档商品房的开发。各地政府将在土地供应以及税收政策方面予以一定的政策扶植,银行个人房

贷也会对此给予较为优惠的政策倾斜(如相对于高档房贷款的低首付和低利率)。在扩大中低档房市场供应量和对高档房高税率的政策调控大背景下,房地产平均价格涨幅平稳回落的趋势可期;

第三,自今年3月份以来国家连续出台的有关房地产政策,大大改变了城镇居民的购房消费预期。各大城市的房地产销售量大为萎缩,由于销售回款的急剧减少,使相当一部分开发商的资金周转十分紧张。在这种市况下,大部分开发商除了调低利润预期和降价销售外,几乎是别无选择。据瑞士信贷第一波士顿(CSFB)亚洲区首席经济学家陶冬分析,开发商并不怕降价。以他们购买土地的成本和目前的房价水平,降价只是一个赚多赚少的问题。开发商的“死结”是现金流短缺。房地产业是利用资金杠杆获取高额回报的行业,每一次大的调整都会有30%-50%发展商出局,绝大多数开发商的“死因”是因为资金链断裂,这一点全世界都是一样的。去年宏观调控后,银行对房地产开发的贷款量已明显收紧,销售回款便成为发展商运作项目的主要资金来源。面对房地产新政,开发商可以撑下去,面对房价下滑,发展商也可以撑下去,但如果失去销售资金回笼,开发商继续撑下去则难矣。在某种意义上,成交量的萎缩对发展商的打击要远远超过房产新政的组合拳。

政策调控还有空间

七月中旬,建设部官员称,未来房地产市场调控将主要围绕供应结构、清理处置闲置土地、税收和信息预警系统环节进行,相关部委近期不会再出台进一步调控政策,重点工作将落在各项措施的落实上。但近日央行发布的《2004中国房地产金融报告》中建议,取消现行的房屋预售制度,改期房销售为现房销售。这犹如投下一枚重磅炸弹,立即引起开发商们的集体恐慌。几乎与此同时,从深圳方面传出要重新开征土地增值税的消息,令股市中的地产股大跌不已。对此,建设部立即做出反应,召集了若干地产商“论证”了一番,并称目前尚不宜取消期房预售制,深圳方面有关开征土地增值税的说法

也尚无定论。

从这两个消息所传达的信息看,房地产政策调控还应有很大的空间。期房预售一直被诟病为房地产的业界人士认为是开发商“空手套白狼”式的获取高额利润的主要途径。他们依靠银行和承建商垫付大部分开发成本,房屋未建成,即通过认购金开始了资金回笼。开发商只要花费较少的成本,就可以获得非常大的回报。取消期房预售制,实际上就是剥夺了开发商获取超额利润的权益,使房地产业的平均利润逐渐与其它行业的平均利润缩小差距。而恢复开征土地增值税的意义则在于,通过超额累进税率,对那些开发高档房项目并由此获得较高利润的企业征税,进而调节房地产市场的供应结构。从这两项尚未具体实施的政策意图看,是符合中央政府调控房地产市场的基本思路的。

客观地说,目前房地产业仍属于暴利行业。目前,福州市公布的商品房社会平均成本表明,该市开发商的利润率平均约为50%,最高的超过90%。在福布斯的中国富豪榜上,房地产开发商所占的高额比例亦十分惊人。这种依靠垄断公共资源掠取高额利润的致富途径,是一种对社会财富分配的不公。现在,有相当一部分开发商已完成了原始积累,具有了房地产开发实现现房销售的资金实力。此外,房地产业利润率如此之高,吸引其它行业资本的进入也是很正常的现象。在自然淘汰的市场规则下,让更多有实力企业进入这一行业,会为公众以更多的市场选择,也可摊薄过高的行业平均利润率,应是件好事。所以,取消期房销售并非像有些人所说的那样,是完全不可能之事。问题的关键在于,市场规则的重新制定必然会引起一些利益集团的激烈抗争,这有可能使市场走势产生一定的不确定性,进而使房价也许会在短期内产生波动。但从我国房地产市场的长期发展来看,取消期房销售有利于防范金融风险和市场规范发展。

总体而言,中央政府有关房地产市场调控的大方向确定之后,在促进房地产业发展,鼓励人们住房消费的大背景下,相关配套政策的陆续出台应是情理之中的事。

房贷高歌猛进下险象环生

□吴学安

8月15日央行公布的《2004年中国房地产业金融报告》显示,国内大中城市房价涨幅居前的热点地区银行房贷增幅惊人。房地产业是一个资金密集型产业,长期以来,国家房地产业的资金来源极度依赖银行的间接融资,往往出现重复抵押、假按揭等违法违规现象。一般来说,银行青睐房贷业务主要是贷款方往往提供不动产抵押,这意味着一旦借贷双方停止支付月供款,银行可以通过拍卖等方式处理房产,但放贷方却忽略了为此可能付出的高昂成本,尤其是在时间和人力成本方面是难以计量的。按照银行发放房贷流程,一般按揭客户在签订按揭合同时,可以选择“申请仲裁”或者“直接向法院提起诉讼”两种解决纠纷的方式。但不管采取何种方式,在进入法律程序时,都要到专门的评估机构对抵押的房产进行评估,还势必要花费较长的时间和精力。

随着国家有关宏观调控房市的政策出台,房价走势出现扑朔迷离的态势。而银行似乎比任何人都要关心房价的变动。因为如果房价平稳或者小幅下调的话,银行的房贷风险还处于可控地步,因为多数按揭贷款的数额都低于房价的八成;如果房价出现大幅度下降,加上新房的贬值风险,即使银行收回抵押的房产,但也无法收回全额的贷款本息。更让银行头疼的是,一些开发商与购房者合谋,可以让贷款额超过房价的八成,如此必然会给银行带来更大的风险。如原本80万元的房子,在签订合同时定价为100万,按照首付两成计算,则购房者可以从银行获得80万元的贷款,如此购房者一毛不拔就能买下了这套房子。而当购房者无力还贷时,银行收回的房子只值80万元,扣除诉讼、仲裁和拍卖的费用支出,银行只能赔本赚吆喝,至于付出的人力成本和机会成本则只能“竹篮打水一场空”了。

事实上,房贷的法律风险已经进一步加大。去年,最高法院发布《关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》,其中第六条规定,“对被执行人及其所抚养家属生活必需的居住房屋,人民法院可以查封,但不得拍卖、变卖或者抵债”,这意味着如果贷款购房者拒不还款,银行也不能将其居住的房屋变卖以收回贷款,这使得银行收回抵押房产进行拍卖还贷成为不可能,如此必然增大商业银行的房贷风险。

来自于政策和市场的风险使得房贷险象环生,而让银行心有余悸、噤若寒蝉的则是日益猖獗的“假按揭”。所谓“假按揭”通常是指开发商虚构若干购房者,与其签订不真实、虚假的购房合同,再以这些虚拟的购房者名义申请按揭贷款,从而轻易易举地套取银行资金。有的开发商通过虚拟按揭方式取得贷款后,等到将房屋卖给真实购房者取得资金后还能够偿还银行的贷款,但有的开发商因无法将房屋卖出则干脆携款逃之夭夭。现在,虽然多数金融机构已经认识到“假按揭”的危害,加强对客户贷款资格的审查力度,但虚拟按揭往往防不胜防,购房者常常是屡试不爽。更可怕的是,一些专门从事此类诈骗活动的团体已经在房地产市场上时隐时现。

正处于“青春期”的国内房地产业对资金的需求十分殷切,但很多房地产开发企业的资本微乎其微,却在操作着有几十亿元的楼盘。银行业讲究资本充足率,而处于成长发育期的房地产业却在玩着以小博大的游戏,这对于国内金融业来说无疑是一个危险游戏。

北京经济房设计标准出台

□森森

从北京市城市规划委员会了解到,作为北京市地方标准的《经济适用住宅设计标准(试行)》日前出台。该标准规定,新建经济适

家装天地

怎样挑选家装公司

□吴赛勋

当前从事家庭装修的队伍很多,但大体上可分为三类装修公司:最正规的是有两证的装修公司(工商行政管理部门发的营业执照和建设行政管理部门发的资质等级证书);其次是有一证的装修公司(工商行政管理部门发的营业执照),最后一种是无照无证的装修公司,就是通常所说的装修游击队。前两种装修公司,有固定的营业地点和相应的管理组织机构,出了问题可以找到解决问题的地方和人员,可靠程度相对较高,而装修游击队不具备以上的条件,因此家庭装修千万不要找街头的装修游击队。

挑选装修公司十分重要的一点就是对其施工业绩的考核。一般是通过对施工队伍的在建工程、竣工工程的考察来判定家装公司的施工能力和工程质量水平。通过对家装公司正在施工地的考察,就可以判定该公司的设计、施工质量和服务水平。任何一支成熟的施工队伍,都经过反复的工程实践逐步积累丰富的施工经验,能够比较自如地应付

北京房屋中介评级自律

□肖薇

日前,北京房地产中介行业协会公布了北京市2004年度中介服务机构评级结果。我爱我家、中恒基、链家等30家房地产经纪公司被评选为一级单位。此次对京城各大房屋中介机构打分标准从三方面来确定。一是,机构的从业能力,包括人员素质、机构规模、注册资金、从业年限等;二是,机构内部管理规范及社会诚信情况,如服务规范及有无投诉等;三是,机构经营业绩及社

沪上房产商资金链绷紧

□李良

8月24日,上海国际会议中心,在由中房指数研究院(华东分院)和海华永泰律师事务所联合举办的“上海房地产融资实务论坛”上,大大小小的开发商们将会议厅围了个水泄不通,以至于部分后来者只能搬起椅子坐到门外聆听,这出乎主办方的预料。特邀嘉宾上海财经大学副校长王洪卫一句话就点中要害:“未来几个月,一些开发商的资金链有可能会断裂,而央行取消预售制度的建议更可能加速资金链的断裂。”

王洪卫的观点并不是空穴来风。房

产新政实施后,上海楼市骤然降温,成交量一降再降,市场观望气氛异常浓厚,

开发商的资金回笼开始不畅;而在宏观调控的大背景下,银行界对于房地

产市场的看法也发生了根本性的改变,

对房地产开发项目的贷款异常谨慎。

对于资本高度密集的房地产业而言,缺

少资金就像是人体缺少血液一样。正

是由于与日俱增的资金压力让众多的开

发商蜂拥此次论坛,以求拓宽融资渠道之

法。

有关数据显示,自房产新政实施以来,

上海楼市的日均成交量直线下降,由原

来的日均成交千余套跌至日均成交两

三百套,最低的时候甚至只有一百多套,

对于上海房地产市场大大小小数千家开

发商而言,这无异于杯水车薪。到了8月

份,市场成交量稍有反弹,但日均成交仍

不足四百套。需要指出的是,从7月份开

始,上海楼市曾经铁板一块的价格开始

松动,像大华集团这种沪上知名开发商都

开始大打价格牌,许多楼盘降价幅度已

经达到甚至超过30%。

可以说,8月份成交量的小幅回升很

大程度上是受到了降价的刺激,并不能

视为市场已经回暖。如果换个角度看,即

便是跌破了业内视为“暴跌”的30%底

线,这些降价的楼盘也并没有出现火爆的

销售场面,消费者的持币待购心理依然

浓厚,市场仍处于低迷状态。连续几个

月的滞销,已经给开发商的资金回笼造成极大困难。而让开发商们更加忧心忡忡的是银行的态度。

央行日前发布的《2004年房地产金融报告》中指出,据国家统计局统计,2004年房地产开发资金共筹措17168.8亿元,其中第一大资金来源为“定金和预收款”,第二大资金来源是房地产开发企业自筹资金,第三大资金来源是银行贷款,但实际上,房地产开发资金来源中,自筹资金主要由商品房销售收入转变而来,大部分来自购房者的银行按揭贷款,按首付30%计算,企业自筹资金中有大约70%来自银行贷款;“定金和预收款”也有30%的资金来自银行贷款,以此计算房地产开发中使用银行贷款的比重已经达到甚至超过30%。

由此可见,中国房地产市场高度依附

银行的贷款,银行在银根上的稍有紧缩

,都会给某些开发商带来灭顶之灾。而

自国家对房地产市场实施宏观调控以

来,银行对开发商们的态度来了个一百

八十度的大转弯,高度集中的贷款风险

已经让央行心生警惕,开发商贷款难的

局面已经放量下跌。

问题已经不是一个秘密。对于需要庞大

资金周转的开发商而言,银行的举动无

异于掐住了他们的脖子。

事实上,从部分房地产上市公司的半年度业绩报告中可以发现,众多开发商们已经普遍感到了这种压力,与苦守价格底线相比,“现金为王”的销售策略似乎更为实在。中华企业在半年报中表示,下半年的工作重点就是抓紧资金回笼。除了加大销售力度,抓紧资金回笼外,一些开发商也在谋求其他的融资途径。据记者了解,有相当一部分的开发商迫于资金压力,已经开始向民间资本私募资金,利率一般在10%至20%之间。而房地产信托也成为一些开发商的融资渠道。上海国际信托投资公司副总经理吕朝阳在此次论坛上透露,自从银行对房地产业实行银根紧缩政策后,不少房地产公司就开始寻求信托资金的支持,近两年公司的很多信托项目都是房地产方面的。另据房地产业界人士预测,在销售回款和开发贷款均难以到位的情况下,沪上楼市在九、十月份很有可能会放量下跌。

经济适用住宅每户应为独立套型,各

种使用功能应具有相应的独立功能空间或

由相同面积叠加的复合功能空间。每户住

宅应有卧室、起居室(厅)、厨房、卫生间、储

藏空间和阳台。每户住宅应有良好的采光、

日照、通风,卧室、起居室、厨房应直接对外

采光。此外,新建住宅鼓励采用普通环保建

筑材料,公共部门室内装修一次到位,户内

宜做精装修。

光大永明投资连结保险投资单位价格公布

评估基准日:2005年8月24日

	买入价(元)	卖出价(元)
--	--------	--------