

■ 中证地产评论

二套房贷调控贵在宽严有度

□ 本报记者 万晶

在总量信贷刺激房地产市场走向炽热之后,二套房贷宽松的情况面临逆转。银监会主席刘明康近日强调,要控制房地产贷款风险,严格执行“二套房贷”标准,严格按照规定执行住房按揭贷款首付比例和贷款利率,采取有效措施防范“假按揭”、“假首付”现象的发生。

事实上,“二套房贷”调控已成为平衡房价的“撒手锏”。2007年9月,为了给高烧的楼市降温,监管层出台所有第二套房贷必须执行四成首付、利率比基准利率上浮10%的严厉政策,效果立竿见影,房价应声而落。不过,此举在一定程度上也遏制了自住需求的释放。为激活房地产市场以促进经济增长,在去年底,政策放松为部分改善型需求“第二套房贷”可享受首次置业同等优惠,部分银行暗地拓宽尺度,使春节后楼市快速升温。在居民户新增贷款大幅攀升的同时,炒房风再度抬头,有的大城市房价甚至跃过2007年的峰值。

专家指出,目前全球经济尚处低谷,中国经济刚有复苏苗头,需要房地产业充当增长引擎;另一方面,大量信贷已经开始推升资产泡沫,埋下银行体系信用危机的隐患,对楼价的飙升应必须高度警惕。由是,二套房贷调控亟须把握好力度和重点,既抑制过度投资、压住楼市泡沫,又要支持合理需求,促进房地产市场健康持续发展。而核心和难点,都是“度”的问题。

当前适度收紧二套房贷很有必要,但调整的第一个着眼点是严格区分改善型自住需求和投资需求,并对此设定不同利率标准和首付门槛。如何界定改善型自住需

求和投资需求缺乏具体标准,确实是个难题;目前政策只规定首套住房人均面积低于当地平均水平的,购买第二套房可享受相当首次置业的优惠。但由于全国各地人均住房面积标准不一,买家申请贷款时极容易通过各种方法获取资格,导致二套房贷无形中全面放开,设立一个更具操作性的标准迫在眉睫。并且,对二次置业中的投资需求应提高贷款条件,对三套以上房贷更应在首付和利率标准上层层提高。

另外,加强监管,督促商业银行合规操作,提高其风险控制意识也同样重要。今年以来,在宽松信贷指标支持下,银行追求高额利润,在房贷业务中频频打擦边球,使有限的房贷放宽政策在执行中被屡屡突破,近乎成为一纸空文。因为缺乏具体执行标准和有效约束,许多银行甚至对三套以上房贷都给予了首次置业般的优惠。

而全面放松做法的背后,是商业银行追求信贷规模扩张却缺乏风险管理意识。在广州、深圳等楼市炒风较盛的城市,有银行为投资者按首次置业优惠提供超过五套的贷款,零首付、一成首付频频出现。甚至出现为开发商“假按揭”骗贷大开绿灯,部分地区热销楼盘退房率居高不下,为未来资产质量埋下巨大隐患。

从管理层的态度看,货币政策正面临微调,但短期内不会发生根本改变,信贷推高资产泡沫的过程可能还将持续。如何在房地产市场炽热之时及时降温,既有效抑制过度投资,又保障合理的购房贷款需求,继续发挥房地产业经济引擎作用,更考验着监管者的智慧。

昔日地王多在“晒太阳”

变身豪宅前途未卜

□ 本报记者 万晶

北辰实业的长沙新河三角洲地王,奠基半年之久却仍未开工建设;广州2007年高价出让的27幅地块中,有高达24块仍在晒太阳;而绿城以34.9亿元竞得的杭州钱江新城地块化身“蓝色钱江”滨水高端复合社区,刷新当地高端住宅的巅峰……

当土地市场之火热俨然回到了2007年地王频出的年代时,昔日的地王却在经历两种不同的命运,有的仍在苦苦等待市场进一步升温,进而成功解套;有的则趁势变身高端住宅乃至豪宅,获得些许盈利。而今新地王正不断刷新历史,昔日地王却在提醒着众多开发商,火热之中仍需保持冷静。

多晒太阳

近期,合富辉煌市场研究部完成了一篇关于广州地王现状的报告,对2007年高价出让的27幅地块进行了整理,结果显示,直到今年6月,仍有24块“地王”未售或未动工,约合土地面积共121.4万平方米,可建筑面积232.4万平方米。而广州2008年全年出让住宅用地仅为125万平方米,约合建筑面积277万平方米,晒太阳的“地王”竟相当于全年住宅用地总出让量。

2007年9月11日,保利地产以21.2亿元和20.8亿元夺得广州金沙洲B3701A02和B3701A04两幅地块,楼面价分别高达8769元/平方米和8112元/平方米。深圳鸿荣源地产则以21亿元夺得另一块金沙洲地块,楼面地价也达到7935元/平方米。而今,保利的两块地王在随着后续的土地购入而得以摊薄成本,在楼市火热行情下出现动工迹象,而鸿荣源的地块仍没有任何开工动静。

今日京城的地王频出也未能打破老地王的沉寂。据记者不完全统计,目前北京约有12块2007年诞生的高价地仍处于闲置、延缓开工状态,其中6块位于房山、顺义、门头沟等郊区,占到总量的一半。

面积110多万平米的长沙地王——北辰实业92亿元拿下的新河三角洲地块,去年底在经历纷纷扰扰的退地传言之后终于举行奠基典礼,但时至今日依然没有明显的动工迹象。长沙当地有开发商称,北辰地王的楼面地价高达2421

元/平方米,而附近的商品房只在4000元/平方米徘徊,上市销售恐怕仍要一拖再拖。

在2007年面粉贵过面包的时期,苏宁环球旗下苏宁房地产开发有限公司以44.04亿元夺得黄浦区南京东路163地块,成为楼面价格接近6.7万元/平方米的地王。上海志成企业发展有限公司以11.04亿元,楼面均价约1.64万元/平方米的大手笔将普陀长风生态商务区4号东南地块收入囊中。然而,这两家曾经的地王,都在2008年以“退地”宣告结束。

同样,恒大地产当年以高出底价8倍的41亿元的价格竞得的广州缙麻厂地块,总建筑面积约31万平方米,楼面价约达每平方米1.3万元,时隔一年,仍处在退地的传闻之中,也没有任何开发的迹象。

变身豪宅

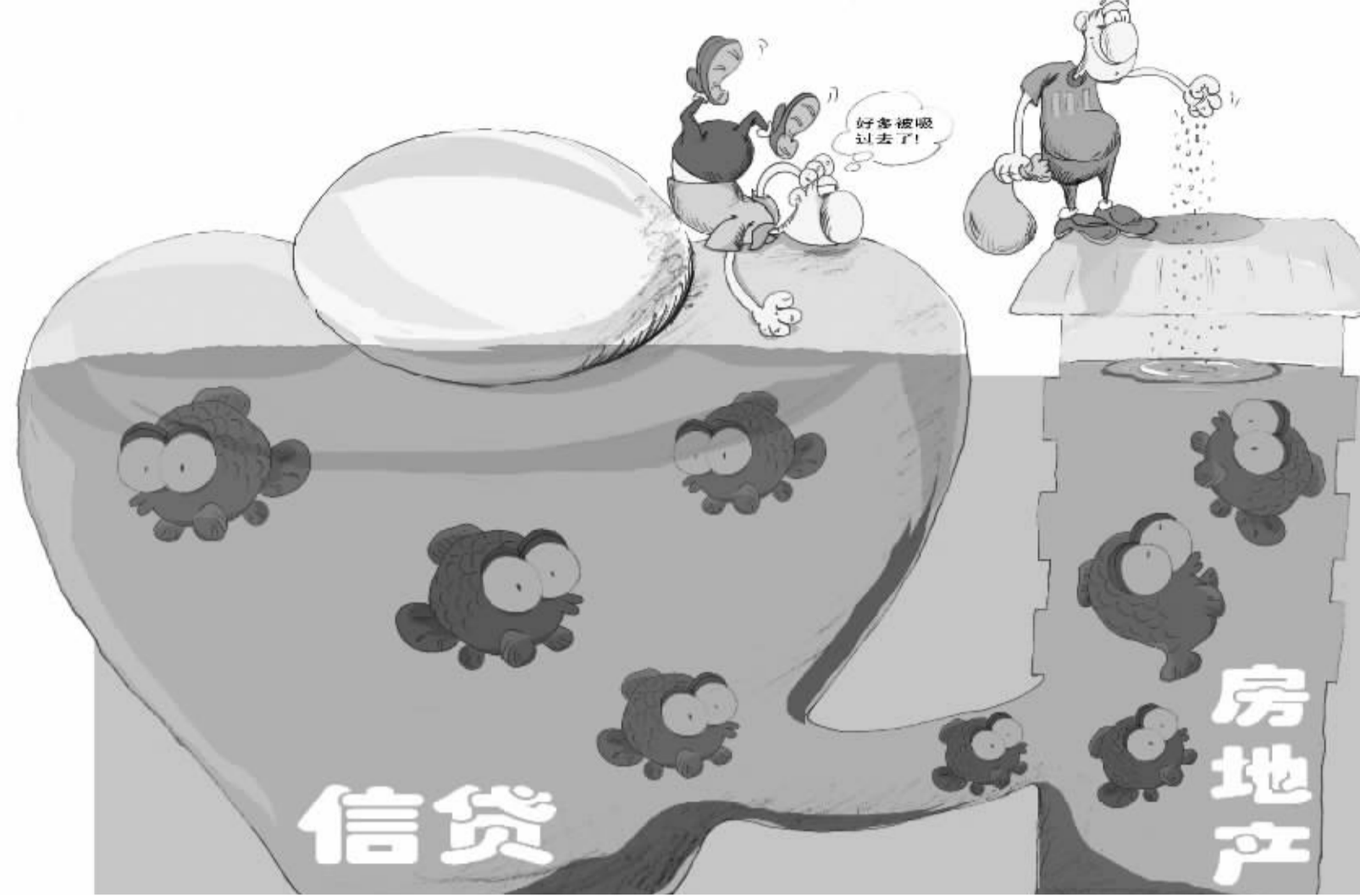
多数地王仍在搁置中等待更好的开发时机,土地市场持续火热让一些开发商看到了解套的希望。而一些开发商则瞄上了高端住宅,“做豪宅”成为共识。高地价已经摆在那里,这就意味着高房价,如果不想做亏本生意,就只有把产品往高端上做。“杭州有地王”开发商如此表示。

与北辰实业长沙地王同期诞生的另一块地王,建发地产2007年6月5日所拿的芙蓉中路地块,该地块出让面积约合67.6亩,以5.33亿元的价格被斩获,每亩的价格高达788万。而今建发地产将其打造成“汇金国际”项目,包括叠加别墅等高端住宅以及中高端写字楼。“下半年将首推城市别墅,预计将比西山汇景档次更高一些。”建发相关负责人表示,高价地唯有通过高端住宅加以消化。而据记者了解,西山汇景别墅价格,目前均价在12000元/平方米左右。

无独有偶,2007年底重庆龙湖地产和北京时代华地地产共同投标的海淀区中关村甲3号地块,楼面价达到了11567.04元/平方米,而后这块教育区的黄金地带被开发为京城著名的高价楼盘唐宁ONE,高达30000元/平方米的单价仍让开发商获利不菲。2007年10月25日,万科以总价17亿元拿下朝阳区西大望路27号地,如今这块昔日的高价地已被开发为北京万科金色城品项目,预计年底开盘销售。

8000亿信贷资金涌进房市

新一轮圈地运动上演 国进民退



漫画/韩景丰

□ 本报记者 林喆 于萍

低迷、徘徊、反弹、疯狂……上半年,全国房地产市场迅速完成了V型反转。而作为拉动行业景气度复苏的强力引擎,“国字号”房地产企业在新一轮“圈地运动”中充当了“急先锋”。从中央军到地方城建集团,无一例外成为近期各大城市十余个“地王”的创造者。据中国证券报记者的不完全统计,五月以来短短两个月内,北京、重庆、杭州、广州等重点城市相继刷新历史纪录的单价和总价“地王”已达到13块。国字号房企“一掷千金”,所涉土地款合计已超过265亿元。

与此同时,中国经济的上半年数据陆续出炉。上半年7.37万亿元的新增贷款让国字号企业“手握重金”;上半年新增贷款中,流入房地产领域的信贷资金超过8000亿元。

显然,总量信贷及低成本融资,与地王频现、泡沫渐起有着剪不断的联系。一位经济学家指出,在实体经济复苏的基础尚不牢固以及制造业面临产能过剩的情况下,其他行业的投资回报依然不确定;由此,房地产成为资本追逐的“宠儿”。但值得注意的是,国企高价圈地会“挤出”民间投资,遏制住房消费。而货币黏性吹起的局部资产泡沫,将推动相关投资快速增长,这可能导致经济结构的进一步失衡。

国进民退

SOHO中国董事长潘石屹坦言,2007年那一轮地产热,活跃在土地市场上的富力、合生创展等公司全是民营背景,但今年上半年活跃的全是国企背景的公司。潘石屹曾调侃北京“地王”广渠路15号地块多时,但最终借款于中化集团旗下的方兴投资。

无独有偶,具有央企和地方国企背景的房地产公司近期频频亮相土地市

场,并造就了一批“地王”。其中既有传统主营地产的企业,如保利、绿地、金融街,以及各地城建集团,也包括一些主营业务并非地产的央企,如中国电子等。

据中国证券报记者统计,五月初至7月18日,北京、上海、重庆、广州、杭州等重点城市相继上演国企抢地热潮。中字号与国字号企业在两个月内,陆续竞得近20幅热门地块,涉及土地款超过265亿元,其中,刷新单价和总价的地块达到13幅。

中国不动产研究中心的一份报告指出,央企不但自有资金雄厚,而且在获得信贷、政府帮助以及其它各种有助于降低成本的方面有着其他企业无法比拟的优势。夺得广渠路15号地块的中化方兴就曾于今年4月中旬获得中国银行北京分行200亿元的授信额度。因此,央企资金流向土地市场对地价具有推高作用。

今年上半年,如果以5月15日保利在密云拿地为例,可以发现,央企和地方国企介入后,地价呈现爆发式上涨。以北京为例,5·15之前,土地溢价成交仅占17%,整体溢价率不到5%;而5·15之后,土地溢价成交达到52%,整体溢价率高达70%。

中国指数研究院最新调查显示,6月全国60个重点城市共成交土地713宗,环比增加5%,同比增加73%,成交土地面积2686万平方米,环比增加29%,同比增加117%。其中总价“地王”8次被刷新,单价“地王”6次被刷新。

6月全国60个城市住宅用地成交楼面地价环比上涨51%。其中,上海住宅用地平均溢价水平为119%,成交的5宗地块,溢价水平全部超过100%。6月,北京共成交18宗住宅用地,其中溢价超过50%的地块10宗,溢价超过100%的地块6宗,住宅用地成交地块平均溢价水平为78%,创下2008年6月以来的最高峰。

廉价融资

在央企不惜重金拿地的背后,有雄厚的资金在“撑腰”。这部分资金除了企业多年打拼积攒下来的家底,更多的则是当前流动性充裕、信贷规模“胀”的产物。

根据央行最新公布的数据,上半年人民币各项贷款新增7.37万亿元;其中,中长期贷款新增额约为31771亿元。由于二季度货币政策延续了一季度的宽松基调,按照一季度的比例估算,上半年我国用于房地产业和制造业的中长期贷款将分别达3360亿元和2370亿元。而制造业信贷资金也可能流入房地产市场。

而统计局公布的数据显示,上半年房地产开发企业资金来源中,国内贷款为5381亿元,同比增长32.6%;个人按揭贷款2829亿元,增长63.1%。由此,上半年进入房地产的信贷资金超过8000亿元。房地产行业人士透露,上述数字还不包括票据融资,而央企通过票据融资的成本大大低于其他民营企业贷款融资成本,这或许成为央企投资地产“出手阔绰”的主要原因。

中央财经大学中国银行业研究中心主任郭田勇教授表示,票据融资属于信用型金融工具,而央企通常规模大信用度高,因此很容易获得票据融资。一季度票据融资平均利率在1.8%左右,远低于同期贷款利率,可以节省最多三分之二的融资成本。

央行数据显示,2009年以来,票据业务快速增长,增速远远快于一般贷款增长。一季度新增票据贴现1.5万亿元,占新增贷款量的32.3%。年初票据贴现利率随货币市场利率大幅走低,3月份贴现加权平均利率为1.88%,同期一般贷款加权平均利率为5.70%。

而中国农业银行信贷员告诉中国证券报记者,除了票据融资外,央企通过在银行间债券市场发行中期票据也可以轻松融得十几甚至几十亿资金。中

票的发行利率虽然有所上升,但仍低于同期贷款利率。对于央企来说,发行中期票据和向企业集团配股是较多采用的融资方法,这两种方式的融资成本均比通过贷款融资低。

堆积泡沫

具有信贷优势的国企纷纷涉足房地产,折射出我国整体产能过剩的困境。而众多企业扎堆房地产业,无疑将吹起泡沫。

知情人士介绍,20世纪90年代后期,房地产是高利润产业,因此许多央企大量投资房地产行业以谋求高额回报。2004年国资委曾发文,决定由中建总公司、招商局集团、中房集团、保利集团、华侨城集团5家企业整合央企的房地产资源。而到了2008年地产行业整体低迷时,各大央企纷纷选择剥离房地产辅业。

不过,当地产业迅速反转并成为国民经济复苏主力时,信贷支持下的国企再次把投资的目光转向了房地产业。尤其在制造业等行业产能过剩、走势不明的情况下,房地产成为抵御通胀、锁定利润的“避风港”。

国家统计局数据显示,我国目前工业品总体上处于供过于求的局面,从而抑制PPI的快速回升。尽管今年以来充裕的流动性推动一些基础性产品价格有所反弹,但与去年高位比仍然较低,工业消费品价格总体上仍处于下跌通道中。

而房地产业则一片繁荣。1-6月全国商品房销售面积34109万平方米,同比增长31.7%。商品房销售额15800亿元,同比增长53.0%。

资本的逐利本性正促使大量资金流入房地产业,郭田勇教授认为,除了维护金融环境的公平性之外,国有资产安全本身也十分重要。前几年大国企在投资金融衍生品上出现巨额亏损的教训历历在目;一旦房地产市场发生变化,可能成为其“第二个滑铁卢”。

行业景气回升

上市房企开打土地储备战

□ 本报记者 林喆

今年二季度,楼市回暖拉动经济企稳回升,上市房企投资和拿地意愿明显升温,万科、保利、万通等地产商屡现大手笔运作,纷纷增加土地储备和新开工面积。业内专家指出,具有多元化股权背景的上市房企在今年二季度纷纷介入土地市场,主要是看好中国经济复苏,并认为楼市回暖将得以延续。

理性扩张

与国字号房企频频推地王不同,多数具有民营背景的上市房地产公司在拿地时均较为谨慎。除富力地产以天价竞得北京广渠门地块等少数案例外,多数上市房企的拿地计划主要在二三线城市,理性扩张、控制风险成为其土地储备战略中的关键词。

万通地产有关负责人表示,公司在积极扩张的同时,也应保持较高的理

性,在土地价格相对合理的时候吸纳、扩充储备,踏准市场节奏,才能在市场竞争和企业长期发展中获得主动权。7月17日,万通地产公告,以公开摘牌方式获得河北香河四宗国有土地使用权,四宗地块合计面积533093.33平方米,公司拟支付地价款47979万元;而在此之前,万通地产和天津生态城投资开发有限公司签署战略合作框架协议,投资打造中新天津生态城,这直接增加万通在滨海新区的优质土地储备。

资料显示,中新生态城占地30平方公里(起步区占地3平方公里),建设周期10-15年,总建筑面积达2500万平方米,其中住宅面积1500万平方米、商业和产业面积1000万平方米。据了解,该项目是中国、新加坡两国政府战略合作项目。

万科也明确表示,公司不会拘泥于某一地区,也没有“志在必得”的项目。

今年以来万科所拿土地大多数位于二三线城市。5月,万科斥资23亿元在佛山、无锡、沈阳、青岛四城获取6幅地块,合计建筑面积为188.3万平方米;6月29日,又以11.12亿元竞得重庆渝中区河运校地块。

扩张步伐较快的保利地产,6月份在广东阳江、重庆和天津三地取得九块地块,耗资42.64亿元,总建筑面积超过154万平方米。从2月以来,保利地产在贵阳、长春、北京等地拿地,多幅土地为底价成交,其中包括3.85亿元底价竞得北京密云居住项目用地。

看好后市

销售回暖带动行业景气回升,多数上市房企积极拿地,主要是看好房地产市场后市。

据中国房地产指数系统数据:上半年全国大部分市场销售增长显著,房价也止跌反弹,部分城市四月下旬以

来涨幅加快。6月,35个大中城市中价格环比上涨的城市多达28个。价量回升使企业投资信心恢复,房地产开发投资增速逐月提高。自年初触底以来,房地产开发投资完成额累计增速连续4个月出现回升。

业内专家指出,宽松的货币政策将持续,在基建投资和房地产投资的双轮驱动下,三四季度经济增速将继续复苏,实现“U”型的转化。

不过业内人士也指出,经过调整后,房地产业在复苏中将产生新的分化和整合。万通地产董事长冯仑曾表示,未来房地产市场的产品结构将升级,中高端改善型产品将与普通住宅形成分化。据介绍,致力于中高端产品的万通地产目前正在北京开发千万级独栋别墅项目——苏园。该项目位于怀柔,占地面积1000余亩,容积率0.42,为地上两层地下一层独栋别墅,面积在460-750平方米之间。该项目将传统江南园林与现代财富阶层结合,以苏州园林、香山帮技艺与御窑秘制等许多世界物质文化遗产为特色,定位于北京高端别墅市场。目前,该项目别墅房源有100多套,单套总价在千万元左右;开盘后已售出整体的三分之一。