

“限购令”全面施压 数千亿资金挥别楼市

北京市16日公布楼市调控新政细则,实施更为严厉的限购政策,非本市户籍者须持连续五年以上个税或社保缴纳证明方能购房。自上月末“国八条”出台以来,目前已有上海、青岛、济南、北京、成都等城市出台了限购细则,新一轮全国范围的楼市从严调控正在密集落实中。

分析人士测算,在楼市从严调控的影响下,今年预计将有4000-5000亿元资金被挤出楼市,先前的商品房供需格局可能被逐步逆转。

□本报记者 韩晓东

巨额资金或遭分流

中投证券地产行业分析师李少明认为,在调控政策的影响下,今年全国商品房成交面积可能回到2009年的水平,即在去年的水平上回落10%左右。如果没有政策调控的因素,由于目前商品房供应规模未明显增加,楼市成交水平可能和去年差不多,呈现相对稳定的状态,但价格涨幅肯定要远远高于现在。”李少明认为。

根据国家统计局公布的房地产运行数据,2010年全国商品房销售面积10.43亿平方米,比上年增长10.1%;商品房销售额5.25万亿元,同比增长18.3%。分析人士据此测算,如果楼市调控将抑制10%左右的需求,那么相应挤出的楼市销售资金将达5000亿元左右。

中原地产发布的研究报告认为,从北京新政来看,将有超过百万户家庭不得新购住房,市场可能出现比“国10条”出台后更加萧条的现象。但由于目前货币供应量仍然较高,住房供应量预计到下半年才明显提升,实际房价抑制效果仍要看政策落实和持续情况。

除了直辖市以及省会城市之外,部分交易活跃的三线城市也可能出台限购政策。”河北省某房企负责人则认为,今年全国出台限购政策的城市将达到50个以上,这些城市的楼市成交将超过全国商品房销售总额的50%。按照10%的购房人群被“限购”计算,直接被政策抑制的销售金额可能达到2500亿元,再加上观望情绪所带来的成交降低,起码有四五千亿元的社会资金将被驱离楼市。

一线城市房租涨声四起

□本报记者 万晶

加息后,我们的负担加重了,只有提高租金。”在深圳的四季花城某间中介店铺里,林先生正忙着上调挂牌租金;元旦起我的月供就增加了一百多,只有趁着春节后租房旺季赶紧上调租金200元。”春节后,深圳不少小区都出现了租金上涨的现象。

有专家指出,春节前后一系列房产新政的出台,增加了购房成本,刚性需求可能再次陷入观望态势,转而进入租赁市场,成为推高租金的一个诱因。也有专家认为,租赁市场主要受供求影响,租金上涨的主要原因不是限购。

多地房租联袂上涨

房租年年涨,生活越来越难了。”白领小邵原本和朋友合租了深圳市福田区一套三室两厅的房子,月租3800元,春节前房东通知3月起月租要涨至4200元,后经过协商,房东勉强答应

调控维持高压态势

新一轮楼市调控的影响有一个反馈期,我们认为上半年楼市将存在政策消化和稳定的过程,下半年楼市可能更加萧条。对于北京新出台的调控政策,公司还没有来得及讨论对策,目前无非是督促签约,尽量争取有资格的客户。”某大型房企市场部负责人对中国证券报记者表示。

该负责人还表示,尽管调控严厉,但目前该公司还不会作出缩减购地规模等措施。同时,公司可能对商业地产投以更多关注,未来房地产用地更加倾向于综合用地,即住宅、商业和保障房用地相结合,企业必须把握这一趋势。

另一位开发商的态度则较为悲观。以北京为例,事实上50%以上的原先销售对象都不再符合购房条件了,再加上观望情绪的影响,楼市可能逐步步入萧条期。”他表示,近期已有一些企业转让手中的房地产项目,房地产企业整合的速度肯定将加快。

对于北京市的调控新政,最受关注的政策之一是外地人需完税或缴纳社保五年以上方能购房。分析人士认为,该政策将有效打击投机性需求,避免少数炒房客伪造短期完税证明用于购房。

外地需纳税五年以上方能购房的政策偏于严厉,可能对长期在京工作的外地购房群体造成影响。同时,不少外地人即使在京工作超过五年,但其所在的企业总部并不在北京,这部分人提供缴税证明可能存在困难,相关政策需明确支持其正常购房。”李少明认为。

北京细则还提出,央行营业管理部可根据房地产市场情况,在国家统一信贷政策基础上,研究提高本市第二套房贷款首付比例和利率。这被分析人士看做未来调



控可能继续收紧的依据。

楼市将陷深度观望

根据新“国八条”要求,尚未采取住房限购措施的直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市,要在2月中旬之前出台住房限购实施细则。这意味着未来一段时期,还将有不少城市陆续出台楼市调控细则。“限购令”范围的扩大,会不会成为逆转楼市供求的“最后一根稻草”?

北京师范大学房地产研究中

心主任董藩认为,目前房地产市场供求仍处在较为紧张的状态。政府此次出台政策,使潜在购买人群缩小,可能会暂时扭转供需局面。不过,限购政策能否长期实行,还要看供求是否平衡。

清华大学金融系主任李稻葵则认为,从北京细则的具体政策来看,最有力度的是限购令,其政策效果应该会比较快地显现。但是在目前开发商资金并不紧缺的情况下,北京楼市可能出现较长的有价无市的相持期,开发商降

价的动力可能仍不明显。

对于此次北京细则未公布房价涨幅具体目标,一位接近宏观决策的研究人员认为,北京市事实上已经存在房价涨幅调控目标,只是尚未公布,实际调控政策已以该目标为参考。未来如果相关部门要求,该目标也可能正式公开。

一位市场人士还认为,如果楼市调控效果仍然不理想,不排除二套房贷款利率提高到1.5倍左右,但这是较为极端的情形,目前出现的可能性不大。



本报记者 车亮 摄

道交通沿线板块涨幅明显。上海汉宇地产根据门店反馈的信息显示,新挂牌的租赁房源已出现上调迹象,上调幅度在5%左右。

多种原因推高租金

信孚地产研究院研究员童大煊认为,北京、上海这样的一线城市,每年净增加外来人口高达60万以上。在限购政策下,这些人必须租房住,再加上二套房首付提高、三套房限购的挤出效应,自然会造成房租飙升。

不过,也有专家持否定态度。广州合富辉煌首席分析师龙斌认为,租赁市场主要受供求影响,租金上涨的主要原因不是限购,通胀也对租金上涨有较大影响,通胀原因使房东有了提租的愿望而且能够实现。

满堂红地产研究部高级主任肖文晓预计,今年由于新“国八条”的实施,再加上通胀的压力,预计房租的涨幅会较去年更

资金压力陡增 开发商拿地热情不减

□本报记者 周文天

在新“国八条”、房产税和加息的叠加冲击下,开发商资金链面临严峻考验,今年可能集体出现负现金流现象。尽管如此,开发商在土地市场上依然挥金撒银,或抢购二三线城市住宅地块、或争斗商业项目地块。

资金压力渐大

从融资渠道看,开发商A股IPO、借壳上市等直接融资渠道已叫停,定向增发融资去年仅有两家公司获批;而信托融资的资金成本已超过15%,间接显示开发商已很难从银行获得增量资金。

分析人士称,在资金链紧张的背景下,谁短期内还债能力强,谁就更有把握化解风险。考察企业的短期还债能力有两个常用指标:流动比率、速动比率。前者表示企业以流动资产偿还负债的能力,比率越低,短期偿债能力则越弱。后者表示企业以可快速变现的流动资产偿还流动负债的能力,比率越低,短期偿债能力也越弱。一般业内认为,流动比率大于2、速动比率大于1比较安全。

Wind数据显示,截至2010年三季度,超过50%的房地产企业流动比率小于2,101家速动比率不足1,表明不少公司短期债务风险很大。

爱建证券分析师左红英认为,房地产公司的资金状况是短期无忧,但远期隐忧已现。长期借款在借款总额中的比重逐年提高,截至2010年三季度末,样本公司长期借款比重已达77.20%,较2009年同期提高了5.52个百分点。如果销售低迷,回款速度放缓,不排除未来资金压力增大的风险。

中金公司报告认为,开发商今年的资金压力将显著加大。一方面住宅销售下降,按揭贷款和开发贷款收缩,资金来源缩窄,另一方面,2010年2.7万亿元的土地购置中一半土地款须在2011年支付,资金支出压力加大。

圈地热情不减

尽管资金压力大,但开发商依然热情抢地。有开发商表示,楼市再调控,地还是要拿,否则怎么生存?”

以一线城市上海为例,土地市场高溢价率再现。2月11日、12日,上海土地交易市场经营性地块开标,不单纯住宅地块竞争激烈,商业地块的溢价也超过50%。其中,一幅地块溢价率高达178%,6幅地块成交金额近24亿元,上海土地市场火爆依然。

再以二线城市长沙为例。2月1日,香港九龙仓集团以56.36亿元,从恒隆、绿地等地产大亨“围剿”中抢得长沙一商业用地。长沙1月土地成交90.38亿元。1月份在长沙拿地的不乏大型地产商,复地(集团)股份有限公司以7.8亿元拿下长沙一商住用地,东莞市百利酒店管理有限公司经过64轮竞价,以溢价2亿多元、总价4.6亿元价格拿下一商业地块,上海世茂股份有限公司以4.15亿拿下一幅商业地块。

2月16日,合肥春节后首场拍卖会上,N1101宗地、FD157宗地和CF201006宗地3宗地最终拍得总价款9.2亿元。其中,N1101宗地块的溢价率高达230%。

同日,昆明新春土地第一拍同样火爆。3宗商业用地引发31家竞买者抢夺,200余轮竞买,从起拍价3.06亿元到最终7.74亿元成交,溢价率达152%,创下昆明每亩1504万元的单价地王,最高一次加价9500万,创下昆明历史加价最高幅度。参与竞拍开发商认为,新“国八条”和限购令主要调控的是住宅,对商业地产影响并不大。

但热情拿地的背后,确是多数地产公司陷入现金流吃紧的窘境。根据Wind资讯证监会行业统计,2010年三季度,124家上市房地产企业经营现金为-908亿元,平均每股现金-0.86元。其中,.89家地产公司经营活动产生的现金流净额为负值,占比高达71.77%。

业内人士分析,如果现金流小于零,意味着经营中存在“入不敷出”的问题,那时企业必须通过再融资或占用本应投资的长期资金来维持流动资金需求,限制了企业的发展能力。

■ 记者观察

警惕限购令 按下葫芦又起瓢”

□本报记者 周文天

新“国八条”的出台掀起了升级版限购令风暴,房价过高、上涨过快的城市要在2月中旬前出台住房限购实施细则。需要警惕的是,限购令的挤出效应可以使得开发商、炒房人涌向那些原本房价不算太高、涨幅不算太大,但经济发展潜力较大的二三线甚至三四线城市,吹大另一个泡沫。

在“史上最严调控”的2010年,房地产企业却享受了一轮量价齐升的市场狂欢,严厉调控的效果并不明显,一线城市、二三线城市的房价都有较大涨幅。

当管理层、媒体都聚焦在一二线城市房价变化时,不少开发商已转移战线,纷纷跑到三四线城市圈地。万科2010年三季度进军清远、扬州、廊坊等城市,累计新增项目20个;招商地产同期布局漳州、佛山、厦门等城市;金地集团走沿海“价值洼地”城市路线,立足大连、宁波、烟台、珠海等。开发商避开政策风险高的大城市,向小城市扩张的趋势越演越烈,有潜力的中小城市已成为房地产企业淘金的“蓝海”。

在区域规划战略、产业转移和城镇化背景下,中小城市经济将会进入活跃期,而开发商转战三四线城市,或是为了规避一二线城市的调控风险,或是为了战略转型,或是为了变相拿地融资,或者索性“晒太阳”炒地皮。

此外,受到一线城市的调控挤压,部分投资客转到二三线甚至四线城市,推高了当地的投资需求。在一些中小城市,不需要任何纳税或社保记录,外地户籍可以轻松买房,并且算首套房,甚至只有图纸就卖房,“炒楼花”再次盛行,“买房升值”成为中小城市居民的投资理念,中小城市开始出现跟风炒房,投资投机性购房者纷纷粉墨登场。

应该说,调控楼市不能简单地使用行政手段,一则是大刀切的做法,难免误伤,一则是成本较大,且漏洞不少。这在限购令上就有充分体现。如果限购、限贷、限外等调控措施没有全面铺开,投机客就可能涌向三四线城市,吹大当地楼市泡沫;如果上述政策全面铺开,对刚性需求、改善型需求的误伤面会更大。如何取舍,着实考验调控的智慧。但必须明确的是,房地产调控应避免按下葫芦又起瓢的情况。

来源:北京中原地产