

下半年房地产市场  
整体仍将稳中有升

证券时报记者 艾林

上半年房地产市场快速回暖的状态在下半年能否持续,下半年房地产市场的走势如何,是业内关注的问题。业内人士认为,下半年房地产市场整体来说仍会稳中有升,但在宏观经济仍不明朗的情况下,下半年房地产市场仍面临较大不确定性。

克而瑞(中国)研究中心的报告认为,下半年房地产市场将越走越稳。首先,在供求方面,下半年大部分城市的供应量有所增加,将使上半年供不应求、不断消化存量的情况将会有所改善;但由于目前房价上涨过快,对交易起到一定抑制作用,大多数城市的未来成交量将有所下降。同时考虑到目前成交已经消耗掉了相当部分的刚性需求,而房价高企将会抑制不少的改善性需求及投资性需求,所以不排除部分城市在目前市场月度基础上有所下滑。

其次,在价格方面,由于一、二季度市场成交火爆,房价也得到快速上扬,但下半年继续快速上升的可能性不大。同时,随着市场供求关系的改善,整体价格水平将会相对平稳,不过,一线城市由于旺盛需求的推动,价格有一定上升空间。

中国指数研究院的报告也预计,下半年房价仍会稳步上升,个别新增供应不足的城市可能会有较快增长。另外,随着企业投资信心的逐渐恢复和主要城市可售量的减少,预计企业将在下半年加大投资力度,开发投资将稳步增长,但全年增速将低于去年全年20.9%的增长幅度。

“下半年整个房地产市场还是稳中有升。”富力地产总经理张辉日前表示,现在很多房地产商上半年的销售业绩已经超过了整个年度的销售计划,房地产商信心越来越足。同时,由于宏观经济的向好,加上政府的政策支持,消费者的信心在恢复。而最关键的是,房地产对GDP的贡献很大,短期内政府不会出台太大的打压政策。

但是,中国指数研究院的报告指出,当前房地产市场存在的一些问题需要关注,如:一些地方面临的当前供给不足和不少地方面临的下一步潜在供给不足;一些地方房价的过快上涨不利于市场的平稳发展;信贷大量投放、利率下调等宽松的货币政策存在变化的可能。在宏观经济仍不明朗的情况下,下半年房地产市场仍面临较大不确定性。

世联地产预测,在当前大经济环境背景下,下半年房地产市场可能发生以下两种情况。情况一:今年下半年,假如房价继续上涨,国家可能通过行政手段来抑制房价的过快上涨,如开征物业税、加息等,到时房地产市场又会像2007年底那样,成交量立即下降,随后房价开始回落,市场进入新一轮调整。

情况二:假如下半年房价维稳的话,政府将不会出台打压政策,在避险心理及投资加速的驱动下,由自用、投资、投机需求的共同作用,预计下半年成交量仍会维持较高水平,预计全年房地产市场销售面积将有望超过2007年水平。下半年政府迫于土地财政的压力仍将积极推地,而有实力的企业将会大规模购地,土地市场将会重演2007年疯狂争抢的场面,土地的溢价就会随之升高,像目前仍以底价成交为主的二三线城市将会迎来新一轮上涨潮。

CRRC 报告认为  
央企将继续推动拿地潮

证券时报记者 艾林

对于央企拿地对北京房地产市场的影响,中国不动产研究中心(CRRC)日前分析指出,如果政府对央企资金特别是主业中不包括房地产开发一项的央企资金进入房地产行业采取默许的态度,将来央企过剩的资本有可能会继续流入土地市场,可能导致楼市进入新的观望期。

报告认为,实力雄厚且风险控制意识较弱的央企资金进入北京土地市场,势必导致北京土地市场竞争的加剧。在宏观经济刚刚企稳阶段,央企资金的大胆流入无疑起到了托市的作用,有可能妨碍本应有的市场调整。尽管央企背景拿地未必就一定直接的推高房价,但是,央企资金来势汹汹,以大手笔大价钱拿地,可能会使房产消费者普遍形成泡沫共识,进而预期政府会调控使得泡沫无法持续,从而对物业购买持观望态度。也就是说,过度火爆的土地市场可能导致楼市进入新的观望期。

5月15日,保利在密云拿得一块地,这实际上央企背景的房地产商在今年第一次拿地。5月21日,广渠路10号地虽然最终没有被中国电子拿得,但可以很明显的看出,主业非房地产开发的央企资金开始蠢蠢欲动。

报告指出,考虑到央企资金真的想进入土地市场的话,在技术上除了直接拿地之外还有其他许多方式,比如通过企业之间合作。

## 聚焦 楼市二套房贷再次收紧

## 遏制炒房 上海全面收紧二套房贷

证券时报记者 张若斌

本报讯 收紧二套房贷的传闻终于得到证实。昨天,记者从上海银监局获悉,该局已要求上海各银行加强信贷管理,切实防范按揭贷款风险,促进按揭贷款业务健康有序发展。各银行要严格遵守第二套房贷的有关政策不动摇,不得以征信系统未联网、异地购房难调查等为由放弃“二套房贷”政策约束,不得自行解释“二套房贷”认定标准,不得以任何手段变相降低首付比例成数。

上海银监局特别强调,各银行要严格贷前审查和按揭贷款发放标准,有效防范“假按揭”、“假首付”和“假房价”现象的发生,在坚持重点支持借款人购买首套自住住房贷款需求的同时,要严格遵守第二套房贷的有关政策不动摇,不得以征信系统未联网、异地购房难调查等为由放弃“二套房贷”政策约束,不得自行解释“二套房贷”认定标准,不得以任何手段变相降低首付比例成数。《2009年上半年上海房地产信贷运行分析报告》显示,上海房地产信贷增长势头强劲,信贷质量控制良好,运行特点表现为量增质优。但房地产贷款同比明显多增的现象已经引起监管层忧虑。截至6月末,全市中外资银行商业性房地产贷款余额为6533.6亿元,同比多增368亿元。其中,二季度房地产贷款投放明显增加,仅6月份就增加了252.9亿元。房地产贷款余额比年初增加587.7亿元,增长了9.9%,增幅同比上升近6个百分点。

外地“炒房团”和“捂盘炒新”也是监管层关注的目标之一。官方数据显示,上海个人住房贷款在结构上两个明显变化:一是外地人士住房贷款由一季度减少5.1亿元变为二季度增加92.1亿元。外地人士



住房贷款增量占比已由1-4月的19%升至1-6月33%。虽然上半年外籍人士住房贷款净减少,但6月份净增加了3.4亿元。二是尽管上半年存量住房贷款增量是新建住房的1.6倍,但新建住房贷款6月份增量开始超过存量住房。

记者从上海房产中介处也了解到,目前大多数银行对二成首付的房贷业务办理已基本停止,银行还将就“首次购房”的认定标准由过去宽松的以“个人”认定,重新收紧为以“家庭”来认定。这意味着,家庭中只要有人之前有过贷款购房经历,便不是“首购”,无法享受“七折利率、二成首付”。有业内人士表示,每

年9、10月银行都会采取收紧房贷的政策,而今年收紧的苗头提前3个月显现,随着引荐贷款业务“返点”的取消,争夺贷款将成为下半年中介行业的主题词。

有分析认为,收紧二套房制度将显著遏制投资冲动。以10年期100万元贷款为例,如按基准利率七折即4.158%和基准利率上浮10%即6.534%之差计算,购房者每月需加付利息约3340元,10年总共多付利息约40万元。由此,二套房贷收紧将对二手房市场交易量产生直接影响,成交量可能出现一定幅度回落,但影响程度有多大,还要看二套房贷的执行力度和下半年货币政策。

二套房贷收紧  
深圳小户型房源供应陡增

证券时报记者 李坤

好几个月没有打来的房产中介电话近日突然多起来了,这些电话都是邀请张兰(化名)前去看房的。不过,令张兰吃惊的是,现在这些中介推荐过来的都是三房甚至四房的大户型,而且单价不菲,总价完全超出了自己的承受范围。这令因深圳楼市的暴涨而错过买房时机沮丧不已的张兰十分疑惑,张兰说:“现在媒体上不是经常在报道房源很紧张吗,怎么突然冒出这么多房子呢?”

记者实地了解也发现,最近一段时间深圳不少房产中介门口房源推荐牌上的房子明显多了起来。深圳房地产信息网上公布的房源来看,三房以及三房以上的户型推盘量要略微多于二房以及一房等户型。

“这应该与相关部门开始收紧二套房贷的政策有关。”世华地产的小左认为。据了解,自银监会出台《关于进一步加强按揭贷款风险管理的通知》后,一部分房地产投资客为免重蹈2007年投资失败的覆辙开始加快了推盘的速度,尤其是一些大户型的房源成为抛售的主要对象。世联行福田中心区的中介人士透露,自二套房贷收紧的消息出来后,甚至有投资客大幅降价抛盘。

“之所以大户型房源会首先被抛出来。应该与这类房子的租售比过低,房租与月供缺口过大有关。”一位长期关注深圳房地产市场的

人士分析。以深圳福田下梅林片区的一套三房为例,该区域的三房总价在150万-200万,但是该房型市场上的月租普遍在3100元左右。即使按7折最低优惠利率计算,首付3成贷款30年的月供款也在5000元-7000元之间。如果首付款为两成,月供与月租之间的差距将更加明显。因此如果无法尽快找到买家,对于投资者来说,月供的风险不言而喻。相反,二房以及一房等小户型的月供与房租之间的差距没有这样明显。

不过,尽管二套房贷收紧之后,深圳市场的二手房源增多了不少,但是这样的房子对于大多数像张兰那样的潜在购房者来说还是无法承受。“自金融危机以来,工资就一直没有涨过,房价却上涨了20%以上,不仅月供增加了一大截,首付也提高了不少。”张兰抱怨说。因此即使有房源,在目前的价位上,他们也只能望房兴叹。

深圳市社会科学院城市营运中心主任高海燕认为,上半年我国实行宽松的货币政策,目的是拯救陷入危机的中小企业。但实际上宽松的货币政策并未让银行在信贷结构上向中小企业倾斜,对实体经济没有实质的帮助,普通百姓的收入也没有得到增长。二套房贷收紧政策倘若能严格执行,将遏制房地产市场投机,对目前的市场有积极作用,有助于减少房地产市场的还贷风险。

## 广州城郊开打争地战 房贷收紧难撼虚火旺

证券时报记者 甘霖

7月16日,广州土地拍卖市场再度响槌。地产大鳄云集拍卖场你争我夺,广州城建集团继上次成功拍下珠江新城“地王”后,再次以2.7亿和3.55亿拿下广州城郊的大学城两块地,折合楼面地价为7296元/平方米,7149元/平方米。广州楼市之火继续蔓延至几乎是“处女地”的城郊。

中原地产市场部总监李粤湘对此表示:“大学城地块成交价甚至超过珠江新城城区有些地块的价格,出乎意料。目前大学城周边配套实施不齐全,按7000多元/平方米的地价,房价要达到15000元/平方米以上,开发商才有得赚。”

虽然最近银监会出台收紧二套房贷政策,但以广州城建集团豪气冲天的拿地架势,似乎并不担心房价会跌或届时卖不出去,而证券时报记者所采访的业内人士和专家,也大多抱乐观态度,认为二套房贷对广州楼市影响不大。不过有专家就警告,就算房地产泡沫还会继续扩大,但泡沫有朝一日总会破灭。

## 广州楼价将维持升势

今年以来,广州中心六区的楼价出现了较大幅度的增长,特别是越秀、天河、海珠三个区,楼价更出现疯狂上涨的态势,越秀区及天河区的珠江新城,有些楼盘的售价甚至超越了2007年10月顶峰的水平。广州市国土房管局新闻发言人黄文波日前表示:目前的广州楼市

的确有一定风险,投资者要谨慎入市,但他同时指出,广州土地供应充足,市民不必担心“房荒”,政府将继续大力清理房地产闲置用地和打击捂盘行为。

今年6月份,广州楼市的销售量呈现淡季不淡局面,记者电话采访的多家开发商的销售部经理表示,房价的确超出了之前预期,并对这种超预期的需求释放表示担忧。他们大多认为,广州楼市价升量增的局面难以持续,7月预期销售量环比可能出现小幅下滑,但销售量出现大幅回调的概率也很低,多数受访者认为楼价仍将维持小幅上扬。

广州知名地产专家韩世同认为:今年上半年广州楼市的热销大大减少了房屋的空置率,鉴于库存有限,一些开发商开始提价。由于今年更加容易获得银行贷款,并且强劲的销售使得开发商现金流状况得到改善,使开发商拥有了更大的定价权。因此,尽管今年到目前为止广州房价已较去年年底有较大涨幅,但接下来价格还可能继续上涨,房地产泡沫正在清晰显现。另外,二季度广州房地产市场成交结构变化明显。在刚性需求之外,投资性需求加快进入楼市,高端物业销售明显活跃。资本加速进入楼市,与中国经济复苏抱有信心有关,部分也是通胀预期驱动所致。同时,部分新增信贷流向房地产市场的情况,也助长了地产投资的再次兴起,这些都使得处在“维稳”阶段的广州楼市

面临更多考验。

## 房贷收紧影响不大

自从银监会发文要求收紧二套房贷,记者近日从广州多家银行获悉,四大国有银行已经完成大部分房贷指标,对二套房贷的界定依然采取外紧内松的应对之策,市场上呈现首付较严、利率优惠较多的局面,不管是改善型还是其他形式,以及第一套房贷款是否已结清,基本上都可以申请到最低七折的利率优惠,不过首付仍要求至少三成。而一些股份制银行由于年初对经济形势判断有误,对放贷控制较紧,导致目前面临完不成今年信贷任务的压力,于是不得不跨越政策底线,变相地把第一套房的优惠政策套用了到第二套房甚至多套房的购买上。

一位业内人士表示,放松房贷降低首付等于将购房人的风险转移给了银行。去年的“断供”风波表明,一旦房价下跌,跌幅超过10%,一成首付购房的业主就会出现房贷不抵债,不少人会选择断供,银行可能成为真正的大房东。大量贬值的房产将交由银行处理,会增加银行坏账和处理难度。银行需严把房贷质量关,千万不能“好了伤疤忘了痛”。

收紧二套房贷是否会导致广州楼市拐点的产生呢?业内人士看法也不尽一致。

广州富商辉煌首席分析师黎文江表示,收紧二手房贷政策对市场的影响不大,不用过于担心,此次二

套房贷政策的转变与2007年的9·27新政是不同的。现在市民都担心楼价会继续上涨以及对通胀的预期,因此大多数人还是会选择买房保值增值。

广州雅居乐地产的一位宋先生认为,收紧二套房贷会对楼市有一些打击,会压制一部分改善型、投资型需求。现在开发商应对市场变化也成熟了,即便楼市风向转变了,手握大量资金的开发商应对起来也会从容淡定。

广东中原地产项目部总经理黄韬谈到,收紧房贷政策对降低广州楼价会有少许影响,但效果可能要到9月才能显现,楼价下调的幅度最多5%左右,回到今年3月、4

月份的水平,但再次探底的可能性不大。

野村证券中国首席经济学家孙明春认为,尽管当前一些中心城市房地产市场的泡沫已经显现,但鉴于房地产对就业、消费、投资和地方政府收入的重要性,中央政府不会进一步采取更激进的紧缩政策来给房地产市场降温。突然紧缩政策不仅会遭到地方政府的强烈抵制,而且会给银行直接带来大量不良贷款。预期此轮房地产泡沫将会继续扩大,目前无法预测泡沫何时结束,也无法预测它对银行以及整个实体经济造成的损害程度,但有一点是肯定的,只要是泡沫,有朝一日总会破灭。

