

聚焦 楼市拐点何时出现

京沪深三地楼市调控效果初显

北京 通州房价领跌

近日政府密集出台的房地产调控新政效果在北京开始显现,3月以来一直领涨的北京通州楼市受新政影响开始降温,其他区域买卖双方博弈现象明显,价格虽未明显回落,但交易量已开始走低。

此前,受国际新城规划、轨道交通等利好的刺激,通州房价近两个月迅速上涨,新盘价格直逼3万元大关。而新政出台后,一些项目开盘价已出现大幅优惠,最多可下降3000元。不仅商品房价格开始降温,客户需求更是锐减,北京中原三级市场研究部统计数据显示,政策出台后这5天,通州二手房总成交量仅为80套,相比政策出台前下跌9成,而新增房源则增加了6成,且其中5成挂牌房主已表示愿意降价。

北京中原三级市场研究部认为,北京市场特别是通州楼市非常明显地进入了下降通道,房价在上周末已经下调2%-3%,预计通州地区房价短期内有望下跌超过25%。

另外,北京CBD区域受政策影响不大,因属保值地段而需求仍然旺盛,且有2成投资客依然准备抄底,报价方面没有明显回落,区域中高档二手房品房价报3万元/平方米左右,但成交量在4月15日—19日较4月10日—14日回落40%左右。

此外,望京、石景山、马家堡区域的看房客也呈减少趋势,成交意向不明朗。业主心理虽有所松动,但价格未见回落,三个区域4月15日—19日的成交量较4月10日—14日回落50%—70%。(张达)

上海 观望气氛渐浓

第三套房停贷措施出台后,上海房地产市场观望情绪明显趋浓。权威人士分析认为,在刚性需求不减的作用下,上海目前尚无法看到房地产市场大幅回落的局面,进一步的判断需等到年中。

记者昨日从上海房地产交易中心了解到,虽然上海部分房产中介公司代售房源有所增长,但完成交易却有限,交易大厅咨询窗口前聚集了不少前来咨询的购房者,但真正出手交易的并不多。

对于这一现象,上海市房地产交易中心权威人士向记者表示,政策实施的效果都会有一定的滞后性,房地产新政的效果还需要过一段时间才会比较明显。

那么,究竟何时才是上海房地产市场走势的转折点呢?分析人士指出,未来上海房地产价格的走势,预计需要到2010年年中才能趋于明晰。今年2月份,本身就是房地产交易的淡季,在两会、春节等因素以及刚性需求不旺的影响下,上海房价走弱;3月份,在没有调控政策出台的背景下,刚性需求开始出手,导致上海房地产交易量价齐升;4月份调控新政的出台确实会对房地产交易市场产生影响,但其影响未必如预期的那般强烈。至少对于上海而言,大量刚性需求的存在以及资金寻找投资渠道的需求,都会对房地产市场产生支撑作用,上海房地产市场短时间内不会出现大幅回落的情况。”上述人士表示。(伍起)

深圳 卖家强势态度松动

近日国务院楼市打出调控“重拳”,赢得了市民和专家的一致好评,普遍认为是打在了房价上涨的“七寸”上,如果地方政府和银行严格执行,必将有利于楼市的健康发展。目前,深圳市场调控效果逐渐显现,一方面购房者的购房热情逐渐冷却,另一方面,卖家的强势态度也已现松动。但专家提醒,短期内深圳楼市价格仍难以撼动。

据21世纪不动产在深圳区域观察,刚刚过去的这个周末,看楼量比高峰期下降了约20%,已有部分业主变相减价。业主的强势态度正在转变为“送家电、送家电”或者“价格可以再议”的灵活做法。21世纪不动产认为,市场接下来将进入深度观望期,成交量下降,至于成交价方面则要看

地方政府和银行的执行力度,以及是否有相关的政策配套出台。

针对当前深圳新房和二手房房源相对较少的情况,深圳房地产资深评论人青忠贵认为,看房源一方面要看现在的挂牌量,另一方面要看房产的空置率。从空置率的角度而言,深圳的房源依然充足。如果银行严格执行房贷政策,那么今年下半年深圳房价下跌是必然的。

同时,青忠贵也认为,房价不会马上下跌,因为现在楼市的基本条件良好,去年房地产行情很好,地产商眼下也并不缺钱,可以撑一段时间。僵持阶段结束后,房价才有可能下行,而这个僵持阶段“要持续3个月至半年时间”。(杨丽花)



不断出台的调控新政下,楼市将何去何从?

深沪银行全面执行房贷新政

证券时报记者 唐曜华 张若斌

本报讯 房地产新政出台后,深圳、上海银行系统迅即作出反应,严格依照监管机构的指导方针,大幅度提高贷款首付比例和贷款利率,多家银行已暂停受理第三套及以上房贷。

深圳多家银行暂停三套房贷

尽管各家银行尚未就房贷新政出台相关细则,不过记者采访多家银行了解到,绝大多数银行昨日已按房贷新政执行。由于三套房贷政策尚不明确,深圳多家银行已暂停受理三套房贷。

深圳一家知名地产中介按揭部门负责人告诉记者,几乎所有银行昨天均已暂停受理三套房贷。记者以客户身份咨询第三套房按揭贷款政策时,农行、建行、中行等多家银行客户经理均表示三套房贷款“暂时不做”,或者“原则上不做”,何时恢复尚不清楚。暂停的原因是这些银行尚未明确第三套房贷款细则。

中行深圳分行办公室相关人士称,该行关于三套及以上房贷的最新细则还在制定中;中信银行、光大银行也表示尚未明确第三套房贷款政策;工行在对外的官方表态中仅笼统表示“对贷款购买第三套及以上住房的家庭,大幅度提高首付比例和利率水平”。

本周或将陆续有银行就房贷新政进一步出台执行细则。中信银行深圳分行人士表示,总行已通知将下发细

则。另一家国有银行人士也表示,细则将很快出台,可能就在今天。

虽然各家银行总行尚未出台房贷新政相关细则,不过截至昨日,大部分银行已经将国务院文件精神传达到基层网点。已执行新政的银行包括工、建、中、农四大国有银行,以及中信银行、深发展、民生银行、光大银行、华夏银行等中小银行。另一家中小银行采取的做法是暂停受理二套房贷。

只有个别银行尚未执行新政,不过近日递交的贷款申请也不能保证按老政策执行。交行深圳某支行客户经理表示,尚未接到执行房贷新政的通知,不过,目前申请二套房贷款不能保证拿到首付4成的贷款。

记者了解到,各家银行新老房贷政策划定的标准并不一样,有的银行以受理日为标准,如中行;有的银行以贷款是否审批通过为标准,如建行;也有的银行以是否签订贷款合同为标准,如中信银行、华夏银行;还有的银行以是否放款为标准,如农行。这意味着,在新政执行首日尚未获得审批通过的贷款,或者尚未签署贷款合同的贷款,甚至尚未放款的贷款,均可能按房贷新政执行。

以某股份制银行为例,该行从16日开始执行新政,16日以前提交申请、但16日尚未签署贷款合同的贷款,已经调整为首付5成、利率1.1倍。

工行、农行、中信银行、光大银行、华夏银行开始执行新政的日期为上周五,中行、深发展等银行则从昨日开始执行新政。

上海外资银行执行新规

继工商银行率先执行房贷新规之后,昨天,上海主要中外资银行也集体上调二套房贷利率和首付。多家中外资银行明确表示:对于房贷客户将一律执行“二套房首付比例不得低于50%,贷款利率不得低于基准利率的1.1倍”等新政。

昨天,渣打银行宣布对房屋贷款政策作出调整,并即日起执行。新规要求:90平方米以下首套房执行2成首付,90平方米以上首套房执行3成首付,并根据客户资质和银行风险评估对利率定价。该行房贷新规还明确,对二套房贷款执行5成首付,利率执行基准利率1.1倍;对贷款购买第三套及以上住房的,正在研究细则,将严格依照监管机构的指导方针,大幅度提高贷款首付比例和贷款利率。

此前,大部分中资银行在二套房贷新规颁布前,其实已经对房贷业务进行适度收紧,包括工农中建交等主要大型银行在内,均取消了首套房7折利率优待,与此同时,对二套以上房贷业务也大幅提高了首付比例及利率。多家外资银行昨天也已明确表示,将参照中资银行执行标准。

截至目前,包括工行、中行、农行在内的数家中资银行已经对房贷政策进行了调整。对于目前正在办理房贷手续的市民,多数银行表示将以“合同生效日”为界,对房贷客户进行细化,按新人新办法、老人老办法执行。而在4月14日之后再行房贷申请的客户,则一律执行新规。

地产股能不能买 基金经理分歧大

本报讯 昨日房地产板块遭遇重挫,记者就此采访了多位基金经理,他们均表示,主要原因是政府打压高房价的决心大,政策力度大大超出投资者预期。多数基金经理认为,房地产板块目前还不具备投资机会,但也有部分基金经理认为,在政策风险逐步释放和前期股价急跌之下,房地产板块短期内继续大幅下跌的概率减小,可能会出现买入机会。

大成基金指出,此次调控要求各地政府必须从社会稳定的角度考虑住房问题,并建立相应的考核问责机制,这意味着对于房价的调控具有一定的政治高度,表明了政府遏制房价快速上涨的决心。在这一政策的影响下,房地产成交量可能大幅萎缩,大户型和部分投资比例较高的城市将尤为明显。但由于目前开发商资金依然充裕,且吸取了2008年大幅降价的教训,短期来看新房价格不会下降,二手房市场则由于投资客比例较高,将会较快反映调控政策。

融通基金也表示,此次政策调控的力度和广度大大超出了预期,主要表现在严格划分一、二套房而不是模糊的改善性需求,首次明确限制异地购房,这对房地产需求的影响不容忽视。

在对政策解读高度一致的同时,基金公司在房地产板块投资机会上却出现了分歧。北京一家基金经理表示,目前宏观经济仍然向好,房地产存量也处于历史低位,投资依然高企,如果房价不能被有效抑制,那么,后续更严厉的政策可能会快速跟进,如税收政策、土地政策等,因此短期内行业可能还不具备投资机会。

大成基金也认为,目前地产股的估值水平约为15倍左右,这是基于未来房价持平或上涨的假设下,若市场预期一致转向房价下降,那么地产行业投资机会仍未到来。

但上海一家中小规模基金公司基金经理则表示,虽然此次政策调控力度比较大,但是前期房地产股一直处于盘整状态,估值水平也处于低位,随着政策风险逐步释放,短期内股价继续大幅下跌概率较小,后期有可能会出現投资机会。(余子君)

内地炒房资金 可能转战香港

本报讯 管理层上周末再次重拳出击,出台了一系列房地产调控政策。市场分析人士指出,内地房地产调控政策的密集出台以及加息预期趋强,可能导致大量资金流入香港,活跃香港楼市。

长实地产投资董事郭子威认为,内地房地产调控政策将不会对香港产生实质性影响。他认为,即使央行加息,也仅会对内地房地产市场产生短暂影响。但由于内地市场流动性仍然十分充裕,过剩的资金有到其他地区寻找投资机会的强烈需求,而香港作为一个高度成熟的市场,具有稳定的投资环境,相信将能吸引大量资金来港投资。

郭子威还表示,目前亚太地区不少国家的货币已经陆续升值,相信人民币也有逐渐升值的可能。而目前港元实施与美元挂钩的汇率制度,加上香港长期持续的低息环境,决定了香港房地产的投资回报率相对较高。因此,香港房地产市场的优势将不会因为中央调控力度的加大而削弱,反而将日益凸显出其独特优势。

中原地产董事总经理陈永杰则表示,近期中央连下重拳调控内地楼市,在某种程度上将对内地买家造成心理影响,但目前楼市整体上仍然兴旺,相信未来将会有更多内地资金流入香港房地产市场,从而带动香港楼市在未来两个季度持续活跃。

此外,大部分内地买家也表示看好香港房地产市场前景。他们认为,香港的房价从长远来看将会平稳上升。(徐欢)

判断楼市拐点尚需时日

证券时报记者 张达

近日出台的房地产调控政策出拳精准、力度空前,可谓立竿见影,前期房价上涨过快地区的成交量已明显下降,价格也开始下跌,股票市场上地产股昨日更是领跌大盘。这是否意味着楼市拐点已经不远了呢?

对此,接受证券时报记者采访的业内专家认为,如果“新国十条”能够严格执行,打击力度是相当大的,房价过快上涨定能得到遏制。但目前判断楼市“拐点”是否将至还为时尚早,因为在政策落实的实际过程中仍存在执行难度,很多政策细则也亟待制定,虽然此次强调了问责制,但具体落实还需要地方政府和金融机构的配合。

判断拐点为时尚早

国泰君安房地产行业分析师认为,多个以打压需求为主的政策在去年末至今年上半年出台,目前达到一

定的高峰,预计其累积效应会在近期逐渐释放,并反映在成交量的萎缩上。随着下半年及明年上半年的供应高峰出现,伴随着政策的强烈打压,预计本轮周期将加速见顶,行业顶和政策顶将再次接近重合,加剧本轮周期的波动。

SOHO中国董事长潘石屹在接受记者采访时表示,最近出台的调控房地产市场政策的密集程度和严厉程度都是近年来少有的,未来房价拐点有多远,住房价格到底如何变化,未来一个月时间就可以见分晓,但住房的成交量会迅速降下来。

但中国房地产研究会副会长顾云昌并不赞同用“拐点”一词来形容房地产市场。他认为,虽然政策出台后这几天,京、沪、深地区反应强烈,楼市已经出现观望气氛,过去价格上涨过快的楼盘已不再上涨,少数楼盘还出现

了价格下跌的情况,但后市量价齐跌能否持续仍需观察2—3个月,热点城市房价波动会更大。他强调,政府此次主要是针对部分城市的炒房需求,遏制其房价的过快上涨,目标是使房价保持平稳,而并不是要打压房价。

北京大学房地产研究所所长陈国强也认为,目前判断是否出现拐点为时尚早,成交量的萎缩及个别地区价格的下降等短期波动是对政策的正常反应,将来趋势如何还有待观察,关键是看地方政府和金融机构的执行情况,这是一个各方主体博弈的过程。

不过业内人士也认为,房贷新政如果得到严格实施,可以有效抑制部分城市(比如北京、上海、深圳、杭州,这些城市中非本地购房者所占比重较高)的投机活动,进而在短期内影响到这些城市的交易量和房价前景。

政策落实存在难度

虽然政策力度空前,但真正执行起来还有很多问题需要解决。顾云昌认为,政策中所指的二、三套房怎么界定,有些城市三套房首付、利率要大幅提高到什么程度,这些需要进一步出台细则。而在执行过程中,金融部门的责任更重。

中原地产三级市场研究部总监张大伟也认为,在“新国十条”中,二套房首付5成、贷款利率1.1倍的政策以及对异地购房的限制政策力度最大,如果严格执行,影响巨大。但这些政策的威慑力要大于实际操作力度,银行更看重利润,而房贷又是其重要业务之一,特别是中小商业银行在首付和利率政策的执行上不一定会很严格。

除了银行信贷政策严格执行难度大之外,增加住房供应方面的政策落实也存在疑问。东方证券房地产行业分析

师指出,“保障性住房和小户型商品房应该占70%以上”的政策仅仅用一个软性的条款来约束,城乡规划、房地产主管部门要积极配合国土资源部门,将住房销售价位、套数、套型面积、保障性住房配建比例以及开竣工时间、违约处罚条款等纳入土地出让合同。这种力度并不能有力确保中小套型住房供应结构比例严格按照有关规定落实到位。

张大伟对此表示赞同,他认为在实体经济未完全恢复时,地方政府仍需靠房地产来拉动经济,地方政府的利益与国家利益并不一致,这就要看地方政府此次如何配合了。

“如果政府能对大量囤积土地不开发的房地产商处理一个典型的案例,对不执行贷款政策的银行处理一个典型案例,无论是房地产市场还是资本市场都会按政策去评估了,这样政策就一定会得到顺利执行。”潘石屹说。