

温州房价腰斩断供频现

最近,大量断供房公开拍卖,突然让“断供”一词在温州市民中受到了前所未有的关注。

证券时报记者 李小平

许多温州市民发现,由于房价的不断缩水,他们过去买房欠银行的贷款,甚至超过了房子目前的卖价,房屋已变成了负资产。断”还是“供”?成为了温州市民茶余饭后的谈资。

断供房的涌现,也意味着温州银行业的坏账风险会随之而来。近日,证券时报记者调查获悉,温州银行业其实早已意识到断供房带来的风险,并于去年底联合温州当地企业家及学者,向温州市政府反映房价大幅下跌带来的金融风险,希望当地政府能出台相关拯救政策,这也构成了温州此次限购令松绑的重要背景。

房价腰斩引发断供

鹿城广场是温州标志性豪宅,也代表着温州楼市的最高价。在2011年温州房价火爆时,鹿城广场的房价曾超过10万/平方米,但如今市场价跌至4万/平方米,甚至有喊出3.28万/平方米的案例。

在这个富人云集的楼盘中,入驻的商业公司不多,温州惠信资产管理有限公司是其中之一。

该公司副总经理金秋娟称,当时楼市火爆时,鹿城广场的挂牌价一度达到了12万元/平方米,一个朋友以9万元/平方米在购置了一套,现在还处于深套中。高达12元/平方米物业管理费,使得进驻鹿城广场的成本较高,所以目前的该楼盘入住率不超过五成。

在温州,价格腰斩的楼盘不只是鹿城广场。曼哈顿、京都城、铂金家园、香缇半岛等,这些曾经的高档楼盘,成为此轮温州房价跳水的重要灾区。

房价大幅跳水使得许多人发现,他们过去买的房子,价值正在缩水,而他们所欠银行的购房贷款,其数额甚至超过了房子现在能卖出的市场价,成了负资产。于是一些房主选择把房子扔给银行,不再偿还银行的贷款。

除了个人按揭房出现断供现象外,通过担保公司贷款的房源,也是断供较为集中的房源。

温州好旺角房产策划机构副总经理陈德赚称,受多套或者个人经济问题的限制,此前很多温州购房者只能通过寻求担保公司的帮助,最终如愿在银行办理了购房按揭手续。银行方面当时以为,第三方担保使得贷款更有保障。殊不知,民间借贷危机使得担保公司纷纷倒闭。如此一来,抵押物价格下降,担保人无能力偿还,贷款完全高于抵押物,这样的情况下,断供也就发生了。

担保公司一直在温州民间资本市场中充当着重要的角色。火爆时,温州拥有的担保公司曾经多达近300家,但民间借贷风波后,温州的担保公司数量大幅减少。

虽然温州各界对于断供房的起因众说纷纭,但从受访人的观点来看,房价腰斩、炒楼及民间借贷危机等三大因素的综合,是造成如今温州楼市断供的主要原因。

断供房批量拍卖

如果不是公开拍卖,恐怕没有多少人会知道温州楼市的断供现象。但伴随着断供房的批量上市,断供房在温州已成为公开的秘密。

不久前,一套铂金家园的断供房,经温州汇丰拍卖行成功拍出,丁望远就是当时的拍卖师。

丁望远称,因为市价已经不值银行贷款,购房者选择了断供,现在温州中院的拍卖房,很多都是断供房。

以铂金家园一套120平方米房源为例,2011年,该小区的售价高达5万元/平方米,按照首付三成,银行按揭贷款高达420万元。但是,现在价格只有2万/平方米,上述房源仅值240万元。这样一来,也意味着这里的房子市值,已经抵不了银行的贷款。于是业主选择断供,让银行强制拍卖。

温州楼市陷入今日之窘境,与当

地银行不无关系。

很多温州人士认为,当年温州房价的暴涨,是炒房客联合担保公司和银行共同参与的结果,而房价暴跌,银行受到牵连也是自然的事情。

据介绍,在放贷冲动和监管部门的默许下,温州楼市的房贷乱象丛生。当时,银行的房地产贷款,尤其是个人住房贷款业务竞争日益激烈。为了争取更多的市场份额,部分商业银行采取变通、变相或违规做法,降低贷款标准,减少审查步骤,放松了真实性审核。如此种种,也严重影响了银行的资产安全性。

在2008年金融危机时,广州、深圳等地曾上演的断供风波就表明,一旦房价出现大幅下跌,那些低首付或者零首付的购房者,就会出现房不抵债的现象,不少购房者会选择断供,银行也就成为了房东。

温州楼市的断供现象,显然是当地银行不愿意看到的事情。记者近日曾试图通过温州银监局了解相关情况,但几番尝试却未能如愿。

虽然温州银行业对断供讳莫如深,但种种迹象表明,温州楼市的断供现象并非个案。在温州当地媒体上,近期几乎每天都陆续找到房源拍卖的公告。若电话咨询这些房源的性质,普遍以断供房告知。

目前,温州债务纠纷案比较多,打官司都要排队,像医院看门诊一样。”丁望远介绍,从起诉、到执行、再到拍卖,一般需要半年的时间。再加上银行对风险的节奏把控,让近段时间温州市场的拍卖房开始增多。

温州中小企业促进会会长周德文向记者坦承,目前温州断供房的数量尚无统计,但法院、拍卖行处置的银行不良资产,已呈现直线上升的趋势。当地媒体房产处置广告的密集刊出,跑路企业的再度出现,这些不幸消息均是证明。

银行有风险

按照现有的法规,如果选择断供,属于购房者主动违约,这就违反了贷款合同中的约定条款,需要承担相应的违约责任。

如果拍卖所得款不够偿还银行债务,法院会给债权人出具一份债权凭证,在债务人有能力偿还的情况下,债权人仍会继续执行。”丁望远称。

虽然从理论上来说,楼市断供不会为购房者造成损失,但实际情况往往让银行成为最终的买单者。

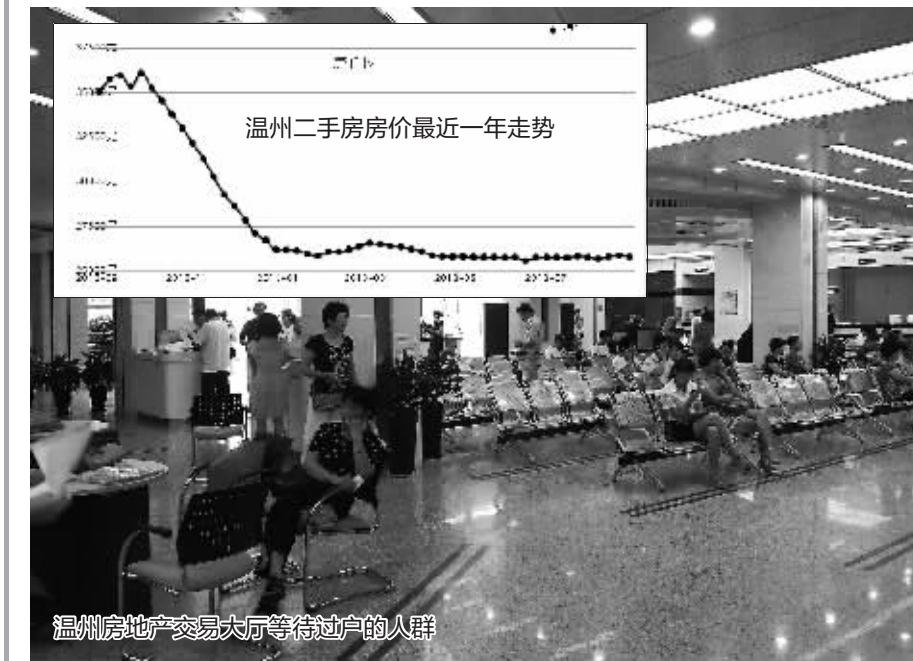
按照现有法规,银行对断供房拍卖后,差额部分业主方仍需承担偿还义务。但为什么还会断供?是因为很多人已走投无路,实在没有能力再去偿还银行债务,并非恶意而为之。”对于目前温州涌现出的断供现象,周德文如是说。

根据目前法律约定,债务人拥有偿还能力,是债权人继续执行债务追回权的前提。比如发现债务人以自己的名义买房购车,银行方面就可以继续申请债务追问;但如果债务人今后以其他人的名义购置置业,银行就不能强制执行。如此约定,也使得部分购房者愿意背上违约责任。

断供现象在今年上半年已经出现,现在愈演愈烈。若不采取政策措施,比如调整限购限贷政策,恐怕会让断供现象进一步蔓延。”周德文认为,断供棉扩散,会严重摧毁房地产信心,影响房地产市场的健康发展,会进一步恶化银企关系,削弱社会信用基础;会使企业不良贷款继续上升;形成局部金融危机,社会和政府应当高度关注。

实际上,温州市方面早已意识到断供引发的风险。去年底,温州银行业,联合地产企业家及当地学者向温州市政府反映,房价大幅下跌可能会金融风险,希望当地政府能出台相关政策来化解风险,这也是温州限购令松绑的重要背景。”一位不愿透露姓名的学者对记者如是说。

被外界称为救市政策的限购令松绑出台后,温州也由此成为国内唯一一个对限购令做出调整城市。温州楼市是否借此企稳,房价能否就此止跌,仍需时间来验证。



记者观察 | Observation |

政策松绑难救温州下跌房价

证券时报记者 李小平

限购令松绑为温州楼市的企稳创造了条件,但温州房价就此止跌还为时尚早。

从2007年到2011年,温州市区商品房每平方米销售均价从9787元一路上涨到34674元,5年涨了2.5倍。可随着限购、限贷等政策的调整政策出台,至今年6月底,温州市区新建住房均价已回落至24123元/平方米。但即使如此,温州目前的房价仍处国内高位。

温州房价连续23个月下跌,自然离不开两年前的那场民间借贷风波冲击。人民银行温州支行曾做过关于民间借贷的抽样调查,当时调查显示,温州

有89%的家庭个人和59.67%的企业参与民间借贷。而危机爆发后,那些受到波及的企业和家庭,口袋确实没钱了。

虽说借贷风波渐远,但却对温州经济却是伤筋动骨的痛。今年7月,温州新任市委书记陈一新代表新一届温州市委首次公开“垫底”数据:在16个主要经济指标中,2012年,温州市大多数指标处于浙江省倒数行列,其中人均GDP、GDP增幅、财政总收入等9项指标倒数第一,另有4项倒数第二。

今年的情况似乎也并不乐观。今年4月,由温州党校与中国社科院社会学研究所合作发布的《2013年温州经济社会形势分析与预测》认为,温州经济社会发展面临巨大压力,现代

商贸业态发展滞后,购买力外流严重。

当然,在经济因素之外,前些年土地供应紧张,也是造成温州楼市火爆的重要原因。但从去年以来,随着温州城市框架拉大,土地供应增加,商品房供应趋紧的局面发生了较大改变。

公开资料显示,今年上半年,温州共出让商业、住宅和商住类土地102宗,合计3714.47亩,远远超过去年1271亩的出让总量,同比增长454.46%。其中,住宅用地587.92亩,可供应住宅建筑超过70万平方米。

随着土地供应的大增,温州楼市下半年库存数量还将进一步增加。温州大学房地产研究所的数据显示,2013年温州市区商品房新增供应量将近80万平方米,再加上去年底80多万平方米的库

存,市场供应量将达160万平方米。

如此增量会对温州楼市造成怎样的压力?2006年至2011年,温州市区商品房销售总量共计362.05万平方米,年均60万平方米。如果以过去6年温州住宅的平均销售水平为标准,在其他供应增量不变的前提下,当前温州市区新增供应需要3年多的时间消化。

与此同时,大批炒房者的撤离,也使得温州楼市二手房库存陡增。据温州平安安居监测数据,温州新增的房源与去化房源极不对称。目前,往往是每月去化1000千套,新增2500套,估计每个月温州新增二手房库存1500套。

在温州地产界,高企的库存就像堰塞湖,若经济环境未出现根本性改变,房价继续下跌是大概率事件。

温州地产新政救场愿望落空

证券时报记者 李小平

20天前,限购令”松绑一事让浙江温州成为了外界关注焦点。伴随着各路媒体争相涌入,交易大厅座无虚席,楼市成交量井喷等字迹见诸报端。这一切似乎都在说明,限购令调整后,温州楼市一夜入夏。

然而,实际情况与表象相差甚远。近日,证券时报记者在温州调查获悉,人气爆棚只是假象,成交量陡增另有他因;限购令的松绑,尚无法刺激温州民众的购买力。

人气回归常态

8月26日上午,温州限购令调整20天后,证券时报记者来到温州市房屋登记中心的交易大厅。记者眼前的现场,没有预期的热闹。

据记者目测,在近千平方米的交易大厅,前来办事的市民不会超过50人;大厅中央的休息区,还空置着不少歇气的座位。站在柜台前排队市民,拿着档案袋办理过户手续的不多,细听一下,更多的是咨询过户事项。

温州限购令调整后,各路媒体争相涌入,综合前期媒体的报道,几乎无一例外描述为“交易大厅座无虚席,售楼中心人气爆棚”。然而时隔20天后,交易大厅的工作人员却对记者称,现在的情况与6、7月份没有太大区别,与今年3月国五条细则落地激起的购买力,根本没法比。”

限购令调整以来,前来咨询的人多了,但却没有转化为成交量。”平安安居董事长姜毅分析,现在温州购房人群,以刚需为主,这部分购房者买房有一个过程,不像投资性的购房者,因为后者买房是为了赚差价,考虑周期会比较短。而刚需的购房者,在购房时需要考虑生活问题、家庭问题、工作问题、小孩教育问题、户型问题、物业管理问题,这些都会导致刚需人群购房考虑周期要长。

温州目前的楼市现状,只能用平淡来概述。虽说限购令调整有利于提升购买力,但温州房地产调控的其他政策都还在实施,包括严厉的信贷政策、严厉的税收政策等,而且这种环境不会也发生突变。这样的楼市环境,使得投资投机者难以看到逐利空间,不敢贸然出手。

温州市房屋登记中心主任黄齐对记者称,当时实施新政时,本来就不是为了提高房地产成交量,如果有这种可能,温州也不会

实施这一次政策的回归,从大的环境来看,温州房地产市场外部环境已经逐渐消失,推动房地产投机的因素已经没有了。整体市场环境,已经不可能让温州民间资金向房地产业转移。此次调整,只是为改善性需求入市打开了一道口子。

成交井喷另有原因

温州市房管局网上销售系统数据显示,在政策微调前一周,即7月31日至8月6日,温州楼市成交量为657套,日均成交不足百套。在政策微调后一周,即8月7日至13日,成交量达1629套,日均成交232套。

数据的变化,似乎都在说明限购令调整后,温州楼市取得了立竿见影的效果。然而,证券时报记者多方调查获悉,成交量陡增另有原因。

我可以负责任地讲,温州房管局网上交易系统公布的数据,不能反映温州楼市的真实情况,近日媒体对温州限购令调整后的解读,绝对是有误的。”平安安居董事长姜毅对记者称。

此前媒体的误读,需要从温州2011年3月出台的限购令说起,当时温州规定,本地户籍家庭及纳税或社保满一年的非户籍家庭,只能新购买一套住房。这一禁令,远超市市场预期,许多购房人的过户手续,就此卡壳。

据介绍,因为不能办理过户手续,许多被限购的购房者,当时都通过委托公证的模式,一直没有办理成交手续,而这一次限购令松绑,使得这一部分购房者满足了过户条件。比如说,之前温州楼市的购买力,并不是首套房的刚需,而是拥有多套房的改善和投资需求。限购实施后,温州市场上大量的双套拼住宅被禁,从而造成了想卖的不能卖,想买的不能买的状况。

限购令松绑后,很多媒体前往温州房产交易大厅实地探访,看到人山人海的景象,解读为温州炒房团又起来了,这是不对的。”姜毅认为,最近温州房管局网上交易系统公布的成交量数据,一半以上都是历史遗留问题,很少新增的购房者。

事实正如上述人士所言,在撇开历史遗留问题后,限购令调整后,温州楼市的真实成交情况较此前变化不大。

温州市房屋登记中心主任黄齐对记者称,从监测数据来看,除去历史遗留房源,从8月6日~8月23日,温州楼市实际成交每天平均为50宗左右,较去年同期或前期没有大的区别。7月,温州楼市实际成交每天平均为42宗,8月的成交量只是微幅上涨。