

房企自筹资金比例37%，接近2008年高点 楼市调控进入“深水区”

“拐点论”再起风波

专家断言：今年不会再现2008年的“救市”，开发商只能自救

5月份，郑州房地产市场量价齐升，楼市似乎一片火热。然而，从各楼盘的销售情况来看，实际上大部分都不理想。据知情人士透露，约有80%的楼盘处于僵持状态。同时，银行准备金率不断上调，让本就吃紧的房地产信贷更加形势严峻，开发商资金链面临普遍挑战。

专家称，现在房地产调控进入“深水区”，房企将面临全面调整。加上目前已经大面积开工的保障房，房地产行业或将迎来真的拐点。

晚报记者 梁冰

调控 调控进入“深水区” 房企面临调整

在这样的情况下，如果土地出让制度不改变，调控难免会有反复

全国工商联房地产商会会长聂梅生在日前召开的“房地产商会2011夏季年会”上，将当前的房地产形势概括为：市场持续纠结，调控进入深水区，行业重新定位，企业面临调整。

就郑州而言，5月楼市一扫今年前4个月的阴霾，重现量价齐升的局面。虽然如此，实际上郑州各楼盘的销售情况依然差强人意。比起以前月售万套的行情，这实在是不值一提。

同时，据知情人士透露，郑州约有80%的楼盘处于销售僵持状态。5月份销量大幅反弹，主要是因为这个时期历来是楼市销售旺季，万达、新蓝钻等项目扎堆儿签约推售，这些高端项目集中签约，是商品住房均价上涨的真正原因。

聂梅生认为，目前楼市呈现胶着的状况，调控效果已经体现，半数城市住房成交量停止上涨，甚至有部分实施限购政策的一线城市开始下降，但是二、三四线城市住房成交量在上涨。

聂梅生称，现在房产调控进入了“深水区”，即触及了本性的制度问题。

在聂梅生看来，土地财政的比重持续上升，从2004年到2010年一直如此，土地财政去年达到了71%。在这样的情况下，如果土地出让制度不改变，调控难免会有反复。

再有，房产税的根本问题涉及原来已经缴纳的70年的土地出让金，这个问题短时间难以解决，房产税直接降低房价的作用不会有多大，重要的是建立一个合理的长效税收机制。

行情 房企自筹资金比例37%，接近2008年

开发商的抗击打能力究竟怎么样？最关键要看它的资金链问题。随着房地产调控的步步紧逼，一向“不差钱”的房地产开发商开始感受到阵阵寒意。卖股、卖地、卖项目，十八般武艺上阵也难解房地产企业的巨额资金饥渴。

据国家统计局数据显示，目前，开发商的自筹资金比例为37%左右了，与2008年房地产变局的那个阶段，只差一个百分点。

“每当房地产政策执行的最关键时期，总会听到很多关于‘调控还要不要坚持下去’的说法。如果房地产政策的执行力没有任何问题的话，我想‘不差钱’其实不是一个很重要的考

预期 保障房入市，房地产业拐点或将来临

6月20日，记者从郑州市房管局获悉，今年郑州有望建设保障性住房60082套，通过租赁方式筹集保障性住房10612套。目前，已开工保障性住房140.82万平方米，累计完成投资16.6亿元，占全年投资55.3%。

同时，有关方面也传出信息，国家发改委制定的《关于利用债券融资支持保障性住房建设有关问题的通知》已下发到地方政府，明确允许投融资平台公司申请发行企业债券筹措资金。这意味着保障房建设专项融资的瓶颈有望突破，三季度保障房融资、投资和建设将提速。

分析人士认为，融资的开闸是确保保障房建设任务完成的关键，在其直接作用和带动下，

观点 降价提升销量，唯一自救的有效办法

在今年稳健的货币政策和持续严厉的调控政策下，房地产开发商的资金链已经十分紧张。一方面，“限购令”有显著作用，35个大中城市的限购一定会对整个房地产销售形成压力。限购前，投机性比例在35个大中城市平均是15%至20%，而限购后整个交易量下降了7%，交易额下降10%。数据显示，35个大中城市2010年的房屋销售总额占全国的一半。

另一方面，稳健的货币政策使房地产业的资金流入减少。实际上，从今年4月份开始，房地产开发商是在“硬撑”房价。

聂梅生认为，今年不会出现2008年10月中旬

相关阅读

多个城市遭遇6月“飞雪”

北京：6月以来，一方面供应量急剧增加，一方面是成交量突然下降，上周，北京楼市新房住宅共成交1658套，环比下降26.5%，北京楼市陷入新的胶着期。

深圳：世联地产统计报告显示，6月6日~12日，深圳新房共成交421套，环比下降11.4%；二手房市场共成交1448套，成交套数环比下降5.7%。

武汉：自今年2月份以来，武汉二手房成交量持续萎缩，整个5月份仅成交2080套，同比减少一半。目前市场依旧冷清，与2008年景象相似。

卖股、卖地、卖项目，十八般武艺上阵也难解房地产企业的巨额资金饥渴

虑因素。”知名财经评论员马光远认为，政策执行力到位的话，房地产会走上一个健康发展的道路，而过高的房价也会降下来。

五一期间，温总理在北京考察的时候，特别提到三个“坚定不移”。这三个“坚定不移”，事实上是对未来整个房地产政策真正走向的一个回答。

“我想这三个‘坚定不移’，如果真的百分之百执行到位，那么我们不用担心下半年房地产会出现变局。”显然，马光远的言下之意是，楼市依旧会继续下行，进而走到一个合理、健康的价格区间。同时，还有人预计，随着融资环境恶化，房地产行业生存境况将发生分化，中小企业更加难过，兼并重组将持续上演。

房地产企业的未来发展路径应是从单一商品房开发转向复合业态，从开发销售物业转向销售与持有

下半年保障房投资将全面启动。保障房建设将是今年下半年最大、最确定的项目，会成为拉动全国经济发展的重要工程之一。

如果今年全年全国保障房1.3万亿元投资落地，其占整个住宅投资比例或达半壁江山，水泥、平板玻璃等基础材料行业也将受益。而随着保障房的入市，整个房地产业的“拐点”也会来临。

对此，有关专家表示，未来保障房销量将直线上升，占很多城市住房销售量的50%，约占全国市场的30%。房地产企业的未来发展路径应是从单一商品房开发转向复合业态，从开发销售物业转向销售与持有。

开发商在开发贷款和销售资金两难的情况下，通过降价来提升销量或是唯一自救的有效办法

房价大跌时的“救市”。言外之意，开发商只能自己救自己。

对于楼盘“硬撑”房价的说法，河南财经政法大学教授刘社表示，6月撑过去了，7、8、9月郑州楼市销售将越来越惨淡，开发商的日子将更加难过。目前楼市存货较多，6月又有10多个楼盘推新房，销售继续不景气，市场压力将倒向开发商一边。

“在限购、限贷、限价的楼市‘三限时代’，政府调控不会松，抱任何幻想都是不可取的。开发商在开发贷款和销售资金两难的情况下，通过降价来提升销量或是唯一自救的有效办法。”刘社说道。

