



平添观点



新闻背景

近期,关于多家银行提高房贷利率的新闻频见报端,比如,北京建行已上浮首套房利率至1.05~1.1倍,广州工商银行、建设银行等房贷利率每周都在调整,10月均将首次置业房贷利率上浮20%~30%。

其实,在几个月前,在具体实施中,首套房房贷利率就略有上浮,只不过现在有了更为公开和明晰的通知。

楼市新观察

止涨

前三季度房价上涨势头
得到明显遏制

国家统计局18日公布了9月份70个大中城市房价变动情况,国家统计局新闻发言人盛来运表示,从前三季度的情况来看,我国房地产市场的运行出现了一些积极的变化。

首先,房地产投资仍在高位运行,但9月份增长速度有所回落。前9月,房地产的开发投资增长是32%,比前8月回落了1.2个百分点。第二,房地产投资性的需求,特别是投机性的需求得到遏制。第三,房地产的价格出现了松动,房地产前期价格上涨的势头得到了明显遏制。

点评:调控初见成效,政策面更不能放松。

首套房贷利率上浮,是把双刃剑

由于央行5次上调存款准备金率,且保证金纳入存款准备金收缴范围,使得各银行的流动性压力大增,额度非常紧张,因此各家银行上调首套房贷利率。

而且,即便是这么高的利率,也不见得立即就能放款,等待两三个月都是常见现象。这对首次置业的刚需族而言,是一个不小的“伤害”。

以30万元贷款20年还清,若按等额本息的还款方式算,利率上浮20%以后,就得多掏6万多元的利息。在原本房价就高的现在,高利息同样让人难以承受。

实行差别化住房信贷政策也是对房贷利率

上浮的一个合理解释,不过,从本轮房地产调控稳定房价,打击投资性需求的目标来看,又误伤了纯属自住的刚需族,而纵观国际通行做法,大都对首置群体给予贷款低首付、低利率的支持。

不过,首套房贷利率上浮,也是一把双刃剑,此举让更多置业者望而却步,将抑制部分购房者需求,进而对楼市产生影响,促使楼市拐点正逐步确立,造成楼市买卖僵局的扩大化,受于资金压力,房企不得不降价促销或者疯狂打折,进而将加快楼市拐点的出现。

18日,国家统计局公布的三季度经济数据,多数一二线城市,今年以来的市场化的商品住

宅成交量,都比去年同期有所下降,房价基本止涨。二手房价开始下拐。从当前销售情况看,今年的“银十”也或将失约,多位专家坦言,房价拐点临近。

毋庸置疑,楼市的冬天已经到来,但这个冬天会持续多久,还要依据政府的态度,既要政策面的持续吃紧,让楼市进行自我挤压泡沫,也要试着从根本上解决高房价的问题,比如从“土地财政”、降税费入手,快速增加保障性住房等方式出发逐步为楼市减压,而不要让首套房贷利率上浮这种方式,过度增加刚需族的负担。

晚报记者 王亚平

卖地

一月内狂推61宗地
广州逆市上演“卖地大戏”

过去1个月内,广州频频发布土地出让公告,累计推出地块达到61幅,一场“卖地大战”即将上演。

中指院统计显示,今年1~9月,广州共计推地132宗,成交95宗。

地产专家韩世同表示,由于楼市成交不理想,给广州税收和财政收入造成一定影响,密集推地意味着广州完成土地出让收入面临着相当大的压力。

此外,公开数据显示,广州本年度的土地出让金收入计划为646.5亿元,同比上浮38%。

点评:土地财政依赖症何时“戒瘾”?



本期话题

当日历翻过10月中旬,郑州房地产市场的重要销售节点,在今年只剩下“银十”。在限购、限贷、限价、加息、提高存款准备金率等系列调控政策打压下,“小阳春”、“红五月”、“金九”等传统销售旺季都以平淡收场。年底将至,郑州楼市将何去何从?

本期主持 梁冰

房企出路=适合的产品+带头降价?

唱作人

周心罡 深圳泰辰置业顾问有限公司董事总经理
王东 竞合地产董事长
臧俊 河南房地产资深人士
庄云娟 合富辉煌(中国)河南公司副总经理



只有做适合市场的产品,房企才有出路

调控之年,楼市的需求本身并没有被调控掉,只是暂时地被压制了。对于广大房企来说,如果产品走大众的路线,迎合广大刚需一族要求的话,产品还是有出路的。外部的调控只是改变了市场,从内因上讲,购房者的购买能力比起2007年、2008年

越来越强了。在周心罡看来,过去十几年房地产经历了黄金时期,虽然黄金期已经过去,但中国房地产的发展还有十年的历程,房企应当调整心态好好地迎合市场,只有做出适合市场的产品,房企才会有出路。

谁带头降价,谁就可能收获更多市场

楼市调控下,商业和写字楼市场一片红火,而住宅市场却显得有些无力。住宅市场中,高档住宅和别墅销量相对较好,其他产品受调控影响最深。王东这样分析当年市场形势。在他看来,CPI在往上走,房价其实是往下行的。

对于房企来说,资金链的紧缺直接关系到公司经营的“生死存亡”。这样的市场下,谁带头降价,谁可能收获更多的市场。价格适当下浮,很多开发商项目还是有相对较大的利润空间,这可以解决资金问题,老百姓也能买到比较便宜的房子,政府还可以收税。因此,房价适度的下调对多方均会实现共赢。

郑州房价5字开头、商铺高出住宅30%算合理

谈及房价是否会跌,臧俊表示,房价反弹不可能太强烈。每个地区的表现不同,中部地区应该会更加缓和一些。对于有刚性需求的购房者来说,房子是用来住的。因此房价无论涨跌,如果有看中的合适房源,该出手的时候就出手。

究竟什么样的房价才合理?在臧俊看来,郑州房价回归到2009年上半年才算合理。具体价格应在5000多元。这样的价位,比较符合城市定位。只有老百姓能买得起房,开发商才能够盈利。至于商铺的价格,在他看来,高出住宅30%算比较合理。

虽然调控层层加码,但郑州楼市仍会火热

庄云娟认为,虽然调控一波接着一波,但郑州楼市仍会火热。因为郑州是一个刚性需求非常旺盛的城市,只要房价还在老百姓承受的范围之内,需求量的旺盛仍会造就郑州楼市的辉煌。

然而,由于调控的层层加码,资金链的紧张让许多房企面临“生死抉择”,所以今年的“金九银十”有着独立的特性。那就是,开发商们在价格上制定得都比较合理,比较保守,以价格优势吸引刚需置业。

降价

龙湖上海楼盘6折大甩卖
大房企开打价格战

近日,龙湖地产和星河湾两大房企在上海的楼盘纷纷传出大幅降价的消息,最高折扣额度接近了6折。

开发商给的降价理由是“年底资金回笼需要”。而由于大幅度的降价,让不少前期业主心态失衡,十几名业主连夜从浙江、四川等地赶赴售楼处抗议。

点评:楼市调控不松反紧,彻底打破了开发商的幻想。

资金

央行约束外资进国内楼市
房企融资渠道再收拢

近日,中国人民银行对外发布了《外商直接投资人民币结算业务管理办法》,其中在第九条中指出,境外投资者在办理境外人民币投资资金汇入业务时,应当向银行提交国家有关部门的批准或备案文件等有关材料,银行需进行相应的审核。

此举,被业界解读为央行在收紧对境外资本进入国内楼市的监管。

点评:国内银行信贷收紧,房企对资金的需求非常迫切,此时,加强对外资的监管非常必要。