



郑州晚报

## 南宁抢先松绑限购 高库存城市或跟风

### 广州松绑可能性小,二三线救市概率大

在库存激增的情况下,不少城市按捺不住调控之手。28日晚,南宁打响放松限购的“第一枪”。与天津、温州等其他城市“小打小闹”尝试松绑相比,南宁担当“出头鸟”,正式松绑限购政策。

记者昨日联系南宁市住房保障和房产管理局,有关负责人表示,目前政府还没有下发正式的文件表明要放开限购,而媒体披露信息的速度太快,给他们造成了一定的压力。

松绑限购会蔓延吗?对此,中国指数研究院广州分院总经理张化学向记者表示,新一届政府的政策注重双向化和差异化,其中库存量大和风险大的城市比较有放开限购的可能。但应该还不会蔓延到广州,作为标杆型城市,广州目前应该还会按国家要求执行有关政策。

#### ■相关报道

#### 银行挑客:价高者得房贷 房价下跌将危及银行利润

近期,各地降价声音不断出现,楼市寒流涌动。昨日,记者以贷款者的身份向四大国有银行咨询获悉,尽管目前四大行均表示额度紧张情况较去年底有所缓解,但是提价“挑客”成为国有大行近期一致策略。目前四大国有银行首套房贷利率普遍上浮5%~10%,二套房贷则普遍上浮10%~20%。

“4月中旬又调了一次价,现在首套房贷利率提到10%了。”昨日,建行某支行个贷部人士表示,该行房贷在4月中旬再次做了一次提价,目前首套房贷为基准利率上浮10%,而二套房贷则上浮15%。

一位房贷按揭中介负责人对记者透露,今年房贷额度普遍紧张,提价成为额度尚相对宽松的大行策略,而额度更为紧张的中小银行,更是通过各个方面进行挑客。他表示,有银行采取价高者得的方式,要求客户上调房贷利率以推进审批进度,否则系统会自动将利率较低地排在后面,甚至表示审批时间无法保证。此外,由于二套房贷利率上浮较高,部分银行会优先给二套房贷放款。该负责人表示,银行的挑客标准还具体体现在先放大额贷款项目、工资更高的客户优先放款等。“部分银行甚至鼓动投资者用信用贷款来‘代替’房贷。”该负责人对记者称,目前信用贷利率在8%~18%,远高于普通房贷。

近期,房价下跌的苗头也令市场担心银行将经受一场压力测试。不过,日前美国智库-彼得森研究所称,目前中国商业银行的不良贷款率为1%,所以纵使房价下跌50%,不良贷款率不过将达到6.6%,中国商业银行仍可以进行相对常态化运营。

对此,部分银行风控人士并不赞同。“房价问题,牵一发而动全身。”一家城商行广东省分行风控部负责人接受记者采访时表示,房地产除了作为银行抵押资产,有可能因为跌价造成不良外,其还具有消费和投资的功能。不少投资行动均通过房屋抵押进行融资,目前以房地产抵押进行融资预计占到贷款总额的40%以上,如果房价下跌,意味着银行的抵押品价格全面下跌,企业的融资将更加困难,投资进一步萎缩,对经济影响将有放大效应。此外,他还表示,对于银行而言,一旦作为抵押品的房价下跌,银行杠杆比率自然会下滑,银行利润将更受影响。

#### 万科净利12年首降

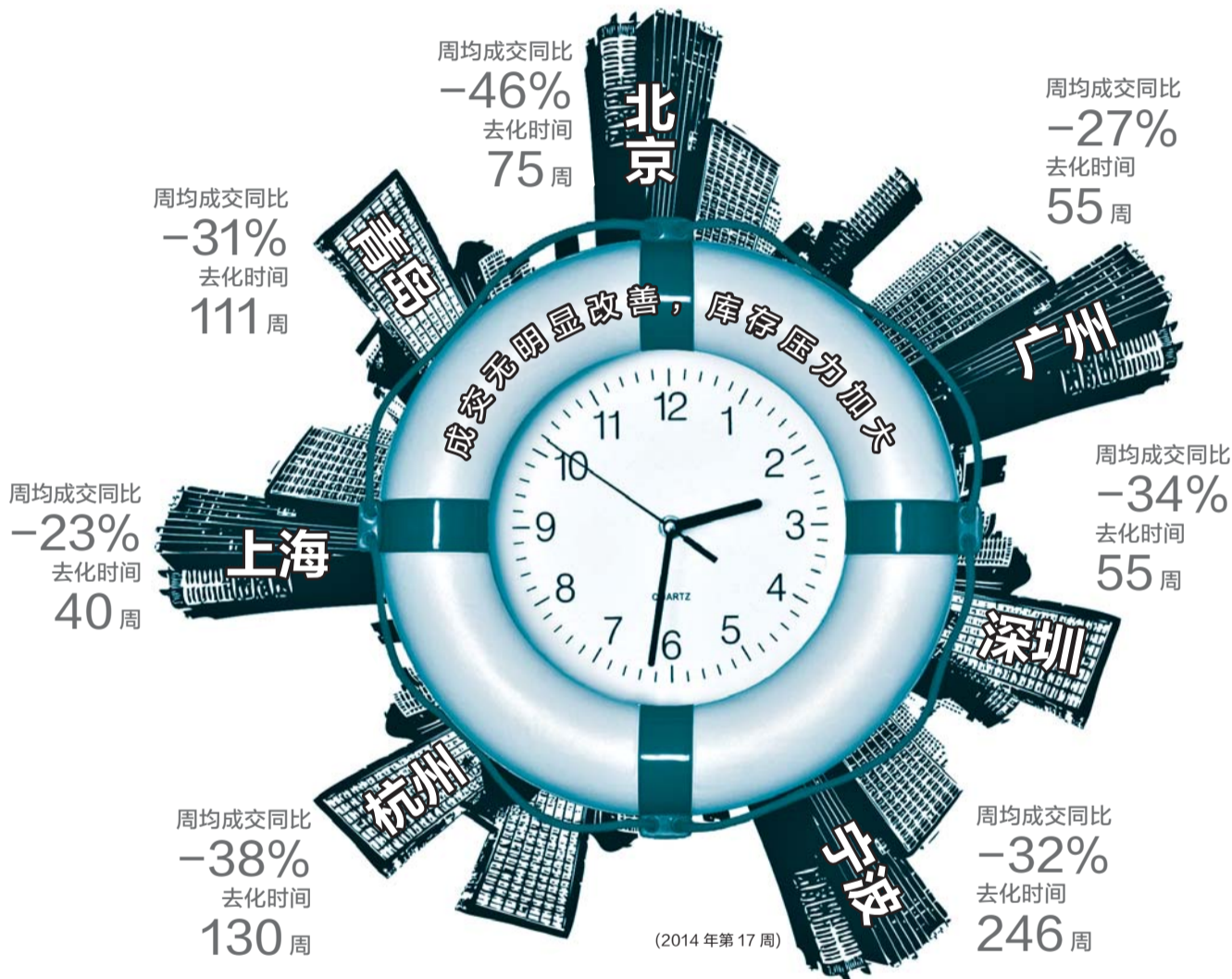
一季度上市房企业绩整体下滑

万科罕见地在深夜公布2014年一季度报,净利15.29亿,同比减少5.23%。这是12年来第一次出现一季度净利润同比下降。上一次是2002年,净利润同比下降24.66%,营业收入下滑47.63%。对此,万科董事会秘书谭华杰向记者解释,是由于一季度竣工面积仅占全年计划的6.6%,结算面积和结算收入较去年同期有所下降。

万科认为一季度情况不具备全年代表性,“一季度竣工量少,同比波动大属正常现象,预计全年竣工量将基本符合年初计划,全年业绩预计还是稳健增长。”在万科看来,随着轻资产运营模式的进一步推广,万科投资收益占比较高可能成为常态。

事实上,一季度上市房企的整体业绩同比去年出现了明显的下滑趋势,业绩预亏的房企增多。率先公布一季度业绩的50家房企中有28家出现下滑。二季度房企的销售压力将普遍加大。

昨日,易居发布一季度房企资金报告,称调研得出结论,房企到位资金增速大幅回落,资金回笼及回款速度放缓显著。 陈琳琳



#### 广西北部“放松”

根据南宁房管局通知,限购放松区域集中在广西壮族自治区北部湾经济区,包括广西北部湾经济区内的北海、防城港、钦州、玉林、崇左市。这些地区的户籍居民家庭可参照南宁市户籍居民家庭政策在南宁市购房。此举意味着南宁的限购政策正式开始松绑。

相关数据显示,截至4月27日,南宁商品房库存为546万平方米,合计48900套。今年一季度,南宁的商品房成交162万平方米。按照一季度的市场消化能力,目前南宁库存约为13.5个月,这并不算太高。“其实南宁的房地产市场不见得有什么泡沫,房价总体比较平稳,只是供应量比较大。”一位南宁本地的房产投资人士告诉记者,南宁的限购原本范围不大,只在环线以内,而且有关管理不甚严格,存在操作上的空间。

“主要目的是解除行政枷锁,释放该经济圈内的购买力。”上海易居房地产研究员严跃进接受记者采访表示,南宁占据广西首府位置,土地和投资资源相对充足,未来随着南宁高铁经济圈的凸显,这也会对整个市场限购政策提出了松绑的利益诉求。

#### 全国高库存承压

中国指数研究院广州分院总经理张化学向记者表示,新一届政府的政策注重双向化和差异化,其中库存量大和风险大的城市比较有放开限购的可能。

事实上,库存高企的现象已经成为全国性问题。根据4月16日国家统计局发布一季度楼市数据,3月末,商品房待售面积5.2亿平方米,相比2013年增加了3000万平方米。这是2005年以来商品房待售面积的最高值。而销售方面,2014年起,全国商品房销售面积及销售增速已经连续3个月双双下降。

泰禾集团、合生创展等在天津拿地的开发商也向记者透露,天津滨海新区已经面临着高库存问题,一些大型项目销售乏力也引起了地方政府的重视。

“随着房地产市场的降温,预期全国很多二三线城市都会有救市的措施出台,但如果不松动信贷,预计这些措施的影响度有限。”中原地产首席分析师张大伟告诉记者。

#### 下一个松绑的会是谁?

杭州?广州?下一个放松调控的会是谁?业内人士多表示,后续跟进是大概率事件,可能是库存过高供应偏大的地区,比如浙江部分城市。

受到普遍关注的尝试性做法包括,

杭州市萧山地区的土地出让保证金设1000万上限,合肥等城市降低社保年限购房,无锡将购房落户“门槛”从70平方米降到60平方米。

在杭州,除了市政府组织房企召开座谈会商谈市场情况,杭州市发改委还建议,要对房地产市场的风险积极防范,出现重大的市场谣言时,第一时间澄清,稳定市场预期,并建立房地产企业重大调价政策预报制度,确保房地产市场平稳。

而天津也已经有所行动,滨海新区正在计划推行差别化限购。28日,滨海新区房交会新闻发布会透露,为促进滨海新区楼市发展,将向市场推出诸多利好。其中包括,将实施差别化限购,只要滨海范围内无房,即可在新区购房。并将推出共有产权模式购房政策,购房人交一成首付就能先住房,待经济条件成熟后购回其他产权,全部拥有产权。

“可以肯定的是,限购政策对于投资投机需求起到显著的抑制作用,目前全国难以全面放开。然而,部分城市局部微调及执行尺度上的暗松存在空间。”中原地产首席市场分析师张大伟如是告诉记者。

张化学对记者称,放松限购会如何蔓延,关键还是“要看上一级政府的态度和中央政府的态度”,但应该还不会蔓延到广州,作为标杆型城市,目前应该还会按国家要求执行有关政策。 南都供稿