

楼市调控细则执行满月

房贷或将告别优惠时代

随着全国各地房地产调控政策细则与调控目标在3月底集中落地,4月全国房地产市场的变化引人关注。在各地调控细则执行满月之时,全国房地产市场出现了哪些新变化,影响楼市走向的市场、政策、资金三个维度走向如何?

市场新变化:调控力度决定市场热度

尽管全国房地产数据尚未发布,但以北京为代表的个别一线城市的房地产市场变化已经十分明显地摆在人们面前。

3月底,北京根据国务院常务会议调控房地产市场的精神出台了一系列调控细则,内容包括单身人士禁买二套房、严格执行20%的所得税政策等等。随着北京地方细则的全面执行,北京房地产市场出现了180度的转折性变化。

据链家地产市场研究部统计,截至4月27日,北京市新建商品住宅(包含保障房)成交量为7188套,环比3月全月下降62.9%,与去年同期基本持平。扣除保障房后,纯商品住宅成交量为4412套,环比3月全月下降约58.9%,同比去年下降15.8%。

“在二手房市场,2012年一季度重启的北京二手房交易复苏嘎然而止,买卖双方重回深度观望。新增房客源双双出现环比大降,其中房源降幅更为明显。”链家地产市场研究部研

究员张旭说。

在最早出台地方调控细则的广东,楼市的变化同样比较明显。记者在实地走访时发现,广州的不少售楼处相比一季度冷清不少,虽然价格仍未有明显调整,但成交量已经开始出现下滑。

据搜房网统计,4月前半月广州新建商品房网签不足3000套,环比上月7600套的总量下降超过20%。

随着“国五条”各项要求在全国范围内推开,去年年中以来持续复苏的楼市出现了预期的转折性变化。不过,具体到各个城市,由于落实“国五条”的细则不一、力度不一,基本体现出了“调控力度决定市场热度”的典型变化。除严格制定并执行调控细则的少数一线城市外,全国其他各主要城市的房地产市场并未发生立竿见影的“大转折”。

政策新变化:“细则”粗细各异 调控力度不一

按照国务院规定,各直辖市、计划单列市和省会城市(除拉萨外)一季度都要公布调控细则和价格调控目标。3月底全国20多个城市相继公布了自己的调控细则和房价调控目标,不过大多数城市仅仅用极少数的篇幅简单概述了自身的调控目标,至于如何实现目标的调控方式则语焉不详,因而饱受“细则不细”的质疑。

尽管如此,4月份仍有一些政策变化引发了市场的强烈关注,其中大多数是已经出台调控细则城市的调控措施升级。

4月7日,中国人民银行营业管理部发布《关于调整北京市差别化住房信贷政策的通知》,规定北京各银行“对贷款购买第二套住房的家庭,首付款比例不得低于70%。”

4月10日北京市住建委主任杨斌表示:“新建楼盘在申请预售资格时,开发商要报价,报价不能明显高于此前成交价格,也不能明显高于周边同类品质楼盘,住建部门会对报价进行引导和指导。”这一表态被视为北京楼市“限价令”的明确提出。

而从4月24日起,广州全面执行商品房住宅预售价格网上申报制度,开发企业销售住宅,必须办理预售网上申报,并接受国土房管部门的价格指导。广州成为继北京之后,第二个明确表示要对房价进行指导的城市。

在中原地产市场研究部总监张大伟看来,限房价、二手房交易税费上涨等政策的出现,都明显地体现了一种调控的新思路。

“一种重新分配房地产业利润率的调控长效机制正在形成。”张大伟认为,“限价政策,让自住购房者可以低价获得住房,而如果转让住房必须与政府分享溢价。这样做明显可以更好地保障低收入群体的居住需求。”

资金新变化:房贷或将告别优惠时代

随着调控政策的逐渐落地,房地产市场资金面,尤其是个人住房信贷也开始出现新的变化。

记者4月底在武汉市调查发现,许多银行首套房贷已经开始执行基准利率,而在此之前,不少银行还可申请到9折优惠。个别银行虽然没有明确停止优惠,但申请非常严格。而对二套房仍执行首付六成、利率上浮10%的政策。

对于住房按揭贷款,深圳大部分银行采取的都是首套房首付三成,贷款七成,享受8.5折贷款利率优惠;二套房首付六成,贷款四成,贷款利率在基准利率基础上上浮10%;三套及以上,停止发放贷款。也有部分银行首套房房贷利率最低为9折。也有银行取消首套房贷款利率优惠,执行基准利率,例如华夏银行。

业内分析人士称,房贷告别“折扣时代”已是大势所趋,对于想圆住房梦的刚需族来说,买房成本或许更高了。

中南财经政法大学房地产研究所所长张东表示,调整房贷利率是银行从风险和收益平衡出发,采取的谨慎举措。“金融政策也是房地产调控政策的一个重要组成部分,对楼市有着显著的影响。”张东建议,在调控房地产市场时应注意考虑刚需的要求与承受力,不要好心办坏事,误伤了刚需。
(新华)

暴利引“全民炒房”

专家:推手是地方土地政绩

一首歌曾唱到:“我深深地热爱着这片土地。”如今,这句唱词里加上“我深深地热爱着这片土地和土地上的房子”后,最能反映出许多中国人的追求:企业主想方设法拿地盖房,百姓自住之外再贷款购房以保值增值。从本世纪初至今,房价成倍上涨,楼市已成为人们获取暴利的聚宝盆,全民炒房之风渐盛。专家指出,楼市暴利害莫大焉,其中之一就是企业热衷投资房地产业,而忽视发展实体经济和进行科技创新。政府应严加治理,整治房地产暴利背后的推手,加大实体经济的利润空间。

各种资金逐利地产市场

全民炒房始于上世纪末温州的太太炒房团,到本世纪初,社会上到处流传着向银行借钱超前消费买房的观念。与此同时,银行扩展住房按揭业务,条件诱人,从那时起,胆大的人怀揣少量资金勇敢买房。之后,随着房价不断翻倍上涨以及通胀压力加大,越来越多的人加入到炒房队伍中。据经济学家赖伟民调查,2009年下半年以来,出手买房的人中,80%都是为了投资。投资者都认为,钱放在银行里,总是要贬值的。

与百姓相比,企业跻身房地产市场的热情更高。开始主要是民企在楼市上打拼,从2009年开始,国有资本大举进军房地产市场。据有关机构统计,2012年北京成交的37块住宅用地中,国企拿走24块,占据66%的成交份额,民企占34%。SOHO中国董事长潘石屹称:“一线房地产市场基本上是由央企主导,由地方国企辅助开发,逐渐形成相对垄断的市场。”

此外,外商投资、国际热钱、信贷资金等都参与了房地产市场上的利益角逐,助推了房地产业的膨胀。赖伟民介绍说,人民币升值带来的国际热钱流入,这些热钱通过购买人民币资产获利;2005至2009年股市获利出逃资金进入楼市;2008年底房地产行业承担了经济复苏的“火车头”;2009年天量信贷进

入楼市……

企业难以抵挡暴利诱惑

房地产业之所以成为众人追逐的香饽饽,是因为其拥有高额的利润回报。一位浙江的制造业民企老板,在2006年时被朋友反复动员投资房地产,结果房子才卖到一半就盈利了。这位老板吃惊地说:“一开始抱着帮朋友解决资金的心态进入这个行业。一个不大的楼盘开发下来,我才发现利润太惊人了,投入不到1亿元,两年后利润有1亿多元!企业再努力,再怎么辛苦经营都达不到这样的利润率。”

虽然现在房地产业的暴利时代开始渐行渐远,但整个行业依然收益丰盈。统计显示,2012年房地产行业平均毛利率在33%左右,而进入排名前十的毛利率均在45%以上。

暴利的诱惑让房地产业高热难降。国家信息中心经济预测部世界经济研究室副研究员张荣楠称,房地产过热暴露出中国经济出了问题,它反映出中国制造业出现空心化。很多企业觉得做实业不如搞房地产赚钱来得快和多,纷纷“逃离”实体经济进军房地产市场。实体经济被冷落,大量资金流到了房地产等虚拟经济中,抬高了房价、地价。

专家指出,拱起房地产业暴利背后有推手,就是地方政府依赖土地搞政绩。少数官员为寻租,与开发商结成利益联盟所导致的。要解决这一问题,需打破政府垄断土地市场的局面,消除权力寻租的土壤。同时,还需要整体系统的治理。

高科技企业无心搞研发

房地产暴利害莫大焉,其中一个大危害就是遏杀了企业的创新力。

浙江省一家上市企业老总说,我们企业成立以来一直以创新闻名。过去几年,产值基本



能每年翻一番,直到2008年国际金融危机之后,企业也开始投资房地产。他承认创新风险很大。他们为了试验一个增压器,曾经花了3年时间,投资6000多万元。但若投入房地产,不但能大大降低风险,而且可以收获丰厚利润。

据了解,很多高科技企业也热炒房地产。房地产暴利扼杀创新力还表现在,大量套

利资金涌入获利容易的房地产市场,发展创新所需要的资金却因为相对高风险而出现短缺。

专家指出,房地产业专业化程度非常低,创造性少,如果房地产业在一个地方所占的比重扩大,使当地经济结构转为房地产依赖型,将不利于整个经济的可持续发展。张荣楠认为,加大制造业和实体经济的利润空间,才能将房地产的高热降下来。
(任民)