

银行收紧房贷 资金链风险骤升

房地产“黄金年代”或将终结

银行对房地产业的态度正在发生微妙的变化。继不久前多家券商对房地产信托发出预警信号后,关于银行业收紧房贷的传言正在市场中蔓延。

多家银行收紧房贷

记者 25 日了解到,兴业银行春节前下发相关通知,将部分与房地产贷款有关的业务暂停至今年 3 月底,此次业务窗口指导仅针对地产夹层融资与地产供应链融资,个人住房按揭并未受到影响。

记者随后联系招商、交通、民生银行等股份制银行,得到答复均是对房地产开发贷款趋于谨慎。

近年来,开发贷款、信托、基金等融资方式相互交织,形成了一张“造血网”,源源不断向房地产市场“输血”。随着商业银行风险意识的增强,其对房地产开发贷款已开始收紧。

业内人士预测,未来银行对房地产相关贷款将持续采取谨慎态度,尤其是对风

险较大的二三线城市和中小型开发商的业务将会进行更严格的审核,必要时不排除暂停的可能。

瑞银证券分析师李宗彬认为,由于开发商财务杠杆较高,如果银行暂停开发贷款及按揭贷款,开发商的现金流可能面临较大压力。

地产资金链风险骤升

此前,部分三四线城市出现“空城”,杭州、常州等城市的部分楼盘采取力度较大的降价促销,引发外界对部分开发商资金链骤紧、房地产市场可能转向的猜测。业内分析人士认为,出现打折促销,可能是因为项目开发商新增土地储备较多,面临一定的资金压力。

“杭州、常州等供给偏大的城市出现的降价销售现象不会蔓延至整个一二线城市,但房价涨幅回落将是行业趋势。”李宗彬认为。

兴业证券认为,商业银行的行为模式

变化无异于同时掐断了销售回款、外部融资这两条路径。房地产的资金链风险将在未来一段时间处于高位。

此外,今年以来,市场资金成本不断攀升、信托违约事件频发等因素也促使商业银行对市场风险重新定价,可能会放缓配置高风险、高收益资产。根据中国信托业协会数据,估算今年将有 7966 只信托产品到期,规模合计 9071 亿元,而风险敞口恰恰集中于房地产和平台信托,其中房地产信托到期规模达到 2500 亿元。

“近年来,信托违约事件出现概率最高的是房地产行业。”广东金融学院院长陆磊说。

“黄金年代”或将终结

与银行业的担忧似乎截然相反的情况也同时出现:国内一线城市土地市场价格飙升;一些大型房企在疯狂拿地的同时,也调高了业绩目标。

“复杂的市场情况可能在表明,畏惧

者已经开始畏惧,但贪婪者依旧贪婪。”中央财经大学银行研究中心主任郭田勇认为,诸多迹象表明,今年房地产市场在流动性风险、融资环境等方面正面临很大的不确定性。

“北上广深等一线城市的刚需较强,二三线城市则很明显出现了房地产供给过剩的问题,开发商经营风险在加大。在这种情况下,银行提供贷款融资的风险正在集聚。”郭田勇说。

受访的业内人士表示,在经济放缓、流动性偏紧、融资成本提升的背景下,房地产投资高增长恐难以为继。广发证券银行业分析师沐华说,从趋势看,银行对于开发贷和按揭贷款的谨慎态度,在未来几年内较难改变。

“综合各项政策和市场因素,房价很难一直涨下去。房地产的‘黄金年代’将面临终结。”郭田勇说。

(据《中华工商时报》)

国土部将出台征地补偿等条例

本报综合消息 24 日,国土部网站发布消息称,相关司局正在研究起草《农村征地制度改革》、“集体建设用地使用权流转”等有关的一系列条例。

国土部政策法规司司长王守智表示,未来将“重点做好农村集体土地财产权实现方式和土地审批制度改革方面的立法”。他说,将继续配合有关部门加快推进《土地管理法》修改,同时配合有关部门研究起草《农村集体所有土地征收补偿安置条例》,同步配套研究起草《集体

建设用地流转条例》,推动《国家土地督察条例》制定工作,以及加快研究起草《不动产登记条例》等。

具体到维护被征地农民权益方面,耕地保护司司长严之尧表示,下一步还将开展征地制度改革试点,“目的在于使征地范围得到合理缩小、土地征收程序更加规范、被征地农民生活水平得到有效提高,国家、集体、个人利益协调同步增长。”

(据中新网)

该从楼市“咔嚓声”中听出些什么

本报综合消息 最近,杭州、常州个别楼盘大幅降价,有媒体将此事与个别银行叫停房企夹层融资、王石等大佬看淡楼市等,一并列为中国楼市发出“咔嚓声”的注解。

此前,部分地方楼市也经历过因房价下跌引发的退房潮;部分楼盘也因为降价而导致极端打砸事件。那么,该如何看待杭州、常州个别楼盘的降价?在笔者看来,这一轮楼市调整与以往有所不同——不是因为宏观调控或者经济形势而引发,而是市场自发;不是小范围调整,似乎要大范围调整。

对于购房者 and 投资者而言,经历这次“咔嚓声”,或许会认识到房价已接近顶部,投资价值不大而投资风险却在增加;对于楼市监管者而言,显然不能再用一剂药治全国楼市的病;对于银行来说,谨慎放贷才能保证房地



产业务信贷安全。

中国楼市调整的序曲以及接下来的种种演绎,给楼市有关利益方或者关联方发出了警示——要认清,中国楼市尽管牛了十多年,但必须符合经济规律:价格有涨就有跌,市场有高涨就有低潮,有受益就有风险,受益越大,风险越大。如果不能从“咔嚓声”中认识到这些问题,栽跟头的可能性就很大,地方政府会面临财政风险,投资者会面临被套风险,银行面临金融风险,中国经济也会受到牵连。

有关决策者和各级监管者则有必要从“咔嚓声”中反思监管体系还有哪些缺陷,如何完善监管体系。尽管中国楼市全面“崩盘”的可能性没有,但如何避免某些区域市场楼市出现“硬着陆”,如何让价格过高的中国楼市挤出泡沫实现“软着陆”,是必须深思的问题。

(据《京华时报》)

房市天平悄然向买房者倾斜

时至 2 月底,“猫”了一个春节的买房者又投入了新一年的二手房交易市场。最近,买房者在房产中介那边“踏破门槛”的场景少了,房主“坐地涨价”的情况也不多。根据国家统计局刚刚公布的数据,北京 1 月份二手房价格环比下降 0.1%,是 19 个月以来北京二手房价格首次出现环比下降。与曾经的疯狂相比,买卖双方的互动,朝着理性化的方向发展。

房产中介主动“挤水分”

在一家互联网公司做运营工作的张雪打算在今年与男朋友完婚,小两口把婚房的选址圈定在了二三环内。为了摸摸行情,张雪来到了位于积水潭附近的一家房产中介公司。

62 平方米 355 万元、66 平方米 318 万元……虽然对这边的地段价格有所了解,但是对于正处在事业奋斗期的这两人来说,房子的总价还是难以承担。没等张雪开口询问,中介工作人员王媛便开始热情地介绍各个房源:“这个房主很好说话,估计可以谈下 3 到 5 万。”“这个明说可以减两万,你们具体谈,有诚意的话都好商量。”几句话,房子的标价就被“挤了水分”。

张雪一位同事说,以前“挤水分”这活儿与中介毫无关系,当问到房子价格还能不能商量时,中介要不做了甩手掌柜,要不直接顶了回来,表示“这价格已经是压到最低了,有余地也就是几千块的事儿”。

“以前到我们这里看房的都是一堆堆的,现在成了一个一个的。”虽然没有像王媛那样斩钉截铁地表示能便宜多少钱,蒲黄榆一位中介人员说自己也会“适当”地提醒买房人“价格应该可以商量”。

房主带人看房 19 次

在蒲黄榆的一家中介公司,中介人员在

展示各种户型后,说有些房子的钥匙不在他们那里,但是联系到房主后就能定个时间“见面细聊”。店里的另外一名中介正在给一位房主打电话,表示看房人晚上 7 点下班后才能过来看房,请他到时过来一趟。虽然房主那边有些不大情愿,但最后还是答应了。“以前看房要看房主的意思,看房人按房主的时间表走,但是现在房主不能摆架子了,你看他这套房,都带人去了 19 次,还没卖出去。”放下电话,中介叹了口气。

房子少,拥有稀缺资源的房主自然有心理优势。但现在从数据来看,房子已经不再处于“抢购”地位。记者在蒲黄榆、积水潭、牡丹园多个地区的中介公司发现,很多套待售房子的“带看次数”达到了两位数,有些从登记开始已经过去了百余天,依旧没能成功售出。

所以,房主“放下架子”的转变也就可以理解了。

紧俏两居现在随便挑

无论是小夫妻结婚落脚,还是三口之家换房置业,按照一般市民购房能力,两居室都是最基本的款型。因为其“百搭”,大部分人来到房产中

介时,点名要的都是两居室。

“以前两居一出来,很快就会被抢光,现在你去两间网站看看,房子那么多,大家更多会想买得合不合适,而不是买得到还是买不到。”牡丹园地段的一位姓李的中介人员表示。

记者打开中介网站,该地段仅是 50 至 70 平方米待售的两居室就已占据了 42 页。记者又随机挑选了天通苑、西直门、朝阳门、国家图书馆等地区,网站显示两居的房源数分别是 672 套、762 套、710 套、618 套。

买房中介代劳第一步“杀价”、房主积极参与看房、两居室仍有库存……2014 年开年的二手房市中,卖方与中介不再像之前那样“高处不胜寒”,而是主动配合买房者。在市场价格走向的变化中,伴随着房市的趋稳与大量自住房的推出,买卖双方关系的天平悄然向买房者倾斜。

(据《北京日报》)

