

Real Estate

存量房贷优惠细则出台 楼市政策进一步松绑

延续了2008年的支持信号,房地产信贷政策在新一年内继续放宽。关于四大行执行存量房贷优惠利率的消息,引起市场关注。“从总体趋势来看,放松的可能性越来越大。”一位股份制商业银行个贷部人士表示。

◎本报记者 唐文祺



各家银行纷出细则

新年伊始,建设银行、工商银行、中国银行、农业银行四大行率先公布了关于存量房贷优惠利率的措施,坊间一直猜疑不决的“老贷新惠”终于得以松口:只要2008年10月27日前执行基准利率0.85折优惠,且无不良信用记录,便可享受七折优惠。

建设银行95533客服热线工作人员表示,根据下发的最新通知,申请客户主要需满足四项条件即可。其中包括:原先执行基准利率为8.5折;两年内没有两期以上欠款记录;无其他拖欠余额;没有两笔以上的

商业住房贷款。根据工商银行95588客服热线的介绍,其申请条件则相对宽松些,即只需调整前贷款执行利率享受8.5折、两年内无连续两次以上欠款的客户,就可以向贷款支行提出申请。但工作人员提醒记者:即使符合了这两项条件,具体情况也需要由负责办理贷款业务的支行进行审核才能决定。

除了四大行之外,其他股份制商业银行也在暗自“较劲”。某股份制银行个贷部负责人告诉记者,该行的核实标准已在近日下放到各个执行部门。从标准的几次内部修改情况来看,感觉有越来越松

动的迹象。”据他介绍,原先有普通住宅和非普通住宅之分,后者只能享受到8.5折优惠,但现在已经不做区别了;关于“二套房”的审核标准也从家庭转为个人。此外,两年内没有超过八期欠贷、连续欠款没有超过三期的客户,皆可享受七折优惠。

松绑迹象日益明显

随着“老贷新惠”标准的公开确立,原先暗潮涌动的转按揭终于慢慢平复。据一家房贷服务机构负责人介绍,在去年年底之前,要求申请转按揭的客户非常多,如今已有减

少。如果客户在原先银行内就可以享受到七折优惠,何必承担一定风险去转行呢?”

从表面上看,银行对于风险意识的把控仍然较严,有市场人士告诉记者,某家银行的执行细则似乎提交申请的客户大部分都能通过审核,审核评估仍然未曾放松。“但这只是少数现象。据银行业内部人士透露,审核评估的客户大部分都能通过审核。即使满足不了调整前基准利率打八五折的客户,在部分银行也能达到目的。”

举例来说,如果按照房贷尾款100万元、贷款期20年来计算,购房

者享受八五折贷款利率时,须支付利息100万元左右;而按照基准利率的七折计算,购房者所支付的利息约为83万元,后者可使购房者节省17.82万元的利息。

我爱我家房地产经纪公司副总经理胡景晖表示,存量房贷利率七折优惠有利于间接促进当前房产交易升温。这个银行执行细则的出台,表明了有关部门的一个基本态度,即促进购房的利好政策不仅对新购房者有效,在一定条件下也可以溯及以往。因此,对于顾虑现在买房享受不到以后出台政策优惠的购房者来说,无疑是个定心剂的作用。”

第一演播室 | 中国证券网

洗牌格局依旧 房企个性化生存

活动策划:本报记者 李和裕
主持人:本报记者 李和裕
整理:本报记者 李和裕
嘉宾:五合国际(5+1 WERKHART)副总经理 严涛



纵然楼市已转向,但房地产行业的整合从未停止,甚至于还面临着新一轮洗牌。在年前讨论过新一年的二、三房地产市场发展趋势后,本周,我们邀请业内人士与大家谈谈房地产企业的新走向。

加速迈入产品时代

主持人:对房地产企业来说,您认为今后的发展形势会怎样?

严涛:基于政策引导下的市场结构和开发模式的转变,2009年住宅市场发展是向两端分化的,一种是政府主导的保障性住房建设,另一种是开发商自主的个性化产品。目前这两大产品阵营中,与保障性住房相比,纯商品房在价格上不具备竞争优势。因此,在今后政府大量提供保障性住房的情况下,商品房会更加注重追求高端、特色的做法,产品品质因而提升,追求高端产品开发的房企也变成了竞争对手,形成的产品进一步差异化。最后带来的结果是,保障性住房的大量上市和现阶段市场泡沫的挤压,将加快推动房地产产品时代的到来。

房地产行业新的格局也正在形成:首先是资本的集中,包括资金、土地、项目等,一批中小开发商被淘汰;其次是人才的集中,更多优秀的专业人才会流向大型正规企业。总之,2009年之后的房地产行业把资本实力与专业力量结合得更紧密,这些是其他很多行业的共同发展道路。

资源型与专业型并存

主持人:具体来说,您预期未来的行业洗牌局面会怎样?

严涛:2009年房地产行业的洗牌已不可避免,尤其是一些大量高价拿地及囤地的开发商可能会因资金问题面临出局,或不得不寻求项目合作,而有良性流动资金、立足传统行业进行房地产开发的企业仍占有绝对优势,因为他们有资金保障,手中没有囤压大面积土地,甚至这时正好可以整合濒临倒闭的企业。

洗牌后,预期是资源型企业与专业型企业并存。资源型企业有足够的资金实力,有深厚的实业背景,有良好的社会关系,具备开发大项目的实力和能力。相比专业型企业,去年以来的楼市低迷对于在资金方面拥有更大优势的资源型企业冲击甚小,也为他们进一步积累资本、人才和开发经验提供了难得时机。而生存下来的专业型企业更具竞争优势,因为专业化开发始终是趋势。以前开发商只要拿地建房就能赢利的模式难以以为继,不具备专业开发能力和管理水平的开发商将被逐步淘汰。当然专业型企业并不容易学习,许多中小企业短期内不太可能获得高水平的整体提升。

开发模式日益多样化

主持人:那么,在开发方面,您对房地产企业有哪些建议?

严涛:前面已经说过,未来主要是政府主导和开发商主导的两种住房。对保障性住房来说,产业化、标准化是其发展方向,虽然建设标准会随着时代的发展而有所提升,但其追求经济、实用的户型特点不会改变,同时对开发者来说,也需要有高效的控制成本的方式方法。而对纯商品房来说,个性化、差异化是其发展特点,开发商要先了解购买者的需求,也要懂得通过抓市场空白来实现利润点。

另外,住宅开发模式也会日益多样化,既有大集团产品管理模式,如各种产品类型都有涉及的综合型开发商,也有专注于某一类型产品开发的房企。但在我看来,前者可能已不再是主流,未来走综合型道路的开发商会越来越来,很多企业会走一条力所能及的路,只要真正提高技术含量和产品品质,将小项目做出自己的特色和品牌,同样是一种成功。

投资风向

北京酝酿取消二套房限制

2009年北京市发展和改革委员会工作会议上,为了合理引导住房消费需求,今年北京将研究取消二套房限制,适当减免税费,刺激改善性需求,按照“低端有保障、中端有支持、高端有市场”的原则,加快研究中端住房的供应和需求结构,激活住房消费市场。而北京市发改委最新公布的2009年发展改革工作总体考虑中,也将此项内

容列为今年的主要任务,表示将贯彻落实国家各项政策,研究取消二套房限制。有关专家认为,二套房相关限制政策是在楼市投机、投资过热时产生的政策,该政策的出台是为了进一步减少投资、投机需求。而今,房地产业内对取消二套房限制呼声较高,认为这是激活低迷楼市的手段之一。(李和裕)

虹桥再添总部汇聚之势

上海虹桥商务区谋求继续壮大。近日,上海新长宁集团旗下上海虹桥国际商务花园二期面市,此前该项目一期的5栋写字楼已经全面启用,入驻企业中有美国伊顿、佳通轮胎、丹尼斯克、TNT等世界知名企业。同时,该项目周边聚集了联合国、德国博世、台湾统一企业等数家世界500强企业,总部汇聚之势已具有一定规模。

上海虹桥国际商务花园二期包括6栋单体体量在1万平方米左右的6层写字楼,预计将于今年四季度竣工,届时将以租售并举的方式面向市场。据介绍,该项目以“园林式、高科技、总部型”为设计原则,建筑拥有可自由分割的敞开式单层空间,此外还有地铁至办公区的穿梭巴士、员工餐厅、咖啡厅、便利店、多家通信运营商等配套服务。(李和裕)

沪上去年12月中高档住宅租赁市场趋冷

2008年12月,上海中高档住宅租赁市场淡季特征显著,供需量仍然处于低位徘徊状态。据上海中原地产最新数据显示,继11月环比大幅减少36%之后,12月上海中高档住宅租赁市场成交套数继续下滑,环比减少约6%。与此同时,全市租金水平稳中略有下调,环比下跌约4%。

从成交区域来看,全市大部分区域成交量基本稳定,部分区域波动明显,其中成交萎缩幅度较大的为宝山区与长宁区,成交套数分别环比下降40%及21%。而静安区则成为增长幅度较为明显的区域,环比增长35%。

与去年前三季度房地产市场观望气氛浓厚有所不同,年底受楼市新政影响,房地产市场观望气氛已逐步消散。之前部分选择“租房观望”的客户开始转投买卖市场,对住宅租赁市场需求起到了一定的分流作用。在宝山区、闸北区等之前“转售为租”较为集中的区域,直接表现为租赁需求的大幅走低。

另一方面,下半年金融风暴的打击,以及众多涉外企业的裁员减薪,导致中高端住宅出租客户对未来薪酬预期普遍降低,造成了市场需求锐减、租金下滑。

上海中原地产研究咨询部经理马冀表示,年末时期历来是住宅租赁市场的淡季,加之今年春节长假提前至1月,使去年12月中高档住宅租赁市场加速步入低谷。此外,利好政策对于推动二手房交易有积极推动作用,但反而间接导致了住宅租赁市场的进一步收缩。(唐文祺)

楼盘开打新年特惠牌

辞旧迎新之时,开发商的促销战略也开始转向新年特惠。香港嘉华集团旗下的上海慧芝湖花园二期嘉宁荟日前推出新年特惠房源,均价17000元/平方米,首日销量达130套。开发商表示,近期将继续推出特惠房源,应对市场需求。

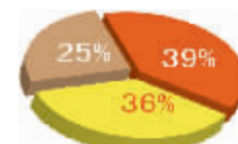
慧芝湖花园位于中环内大宁国际社区中心腹地,68万平方米的大宁绿地,25万平方米的大宁国际商业广场,临近南北高架、共和新路高架、地铁一号线广中路站等配套设施优势,在已入住的一期已得到体现。新入市的二期嘉宁荟的设计则主要针对改善型需求,如90平方米的两房两厅和130平方米三房两厅,采用入户花园设计;另有一个2+1小户型,巧妙地安排了一个书房、可做卫生间、书房、储物室等的灵活房间。(李和裕)

联合调查

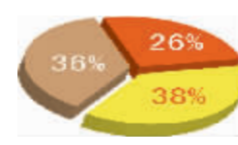
部分外资撤离难减商业地产“成色” 半数受访者相信外资还会回来“抄底”

◎调查策划:本报记者 李和裕

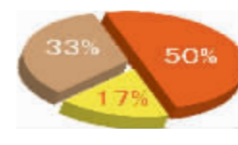
除了住宅外,商业地产市场的动向也备受关注。在刚刚过去的2008年,在金融风暴肆虐的背景下,有关外资抛售中国物业的消息频频曝光,先有酒店式公寓等被悄悄挂牌,后有更多商办物业暗中寻求转让,例如,年前,全球最大的工业及物流基础设施提供商和服务商普洛斯,以13亿美元打折售出在中国的所有资产及日本的20%资产。在对此产生忧虑的同时,业内认为,就目前宏观经济不景气的大环境而言,不动产仍是资产保全的有效途径之一,其中商业地产类又是重要标的物,何况依然有外资愿意接手。本周,《上海证券报·地产投资》联合和讯网与集塔传媒合作推出的“和讯·华东房产频道”进行了相关调查。



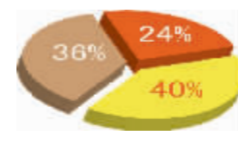
1、您认为外资抛售物业对楼市是否会造负面影响?
A、会 39%
B、不会 36%
C、难说,看宏观经济环境 25%



2、您认为外资会继续大规模撤离楼市吗?
A、会 26%
B、不会 38%
C、难说,看未来楼市变化 36%



3、您认为外资是否还会入市“抄底”?
A、会 50%
B、不会 17%
C、难说,主要取决于价格 33%



4、您预期今年商业地产的发展趋势如何?
A、上行 24%
B、下行 40%
C、平稳 36%

博客论谈

中国住房投资功能“武功尽失”

◎易宪容

在全球资产价格大幅缩水的情况下,中国住房基本失去投资意义上的武功。

这其中以下几层含义:一是住房作为一种投资,当全球资产全面大幅缩水时,其作为资产的全面缩水也是必然,房地产投资者开始退出这个市场也十分自然;二是既然全球资产全面大幅缩水,那么投资者手中持有的财富越来越少,在这种情况下,假定这些投资者想再进入房地产市场投资,但是他们已经没有半点能力了;三是其他投资品也严重缩水,这让不少投资者真正“分享”到投资市场的风险性,在严重的系统性风险面前,任何投资者都得被市场打败,这样的历练让不少投资者在市场不确定性的情况下根本就不会进入房地产市场投资;四是最近中央政府的一系列房产新政,基本上是放在住房消费上,对投资同样采取严格的限

制。在这意义上,中国房地产的住房投资格局基本确定,且在短期内不会改变,即在未来一段时间里,住房投资会越来越少。

既然中国住房投资功能武功尽失,那么中国房地产市场必然会以投资为主导的市场向以消费为主导的市场转变。对于这种转变,最近中央政府出台的房产新政是十分明确的。不过,实际上房地产市场反应却十分滞后,即不少地方房地产价格没有调整到以消费为主导的价格水平上来,而以消费为主导的房地产市场的价格是以当地居民的收入水平为基础的,离开了当地居民的实际收入水平,以消费为主导的房地产市场就不会出现。这就是当前国内不少地方房地产市场面临的症结,特别是不少地方政府对此认识不清。

可以说,2009年以及未来的中国房地产市场,以消费为主导的市场基本格局是不会改变的。不仅中央政府要求如此,也是房地产市场



发展到今天使然。不少人总是希望采取什么方式重新回到以投资为主导的市场,但这只是对房地产认识不清时的偶然现象,是一些人的个人愿望。可以说,只要中央政府的房地产民生政策不改变,这种愿望只能成为历史。这就是在全球资产全面大幅缩水背景下的中国房地产市场现实。(作者为中国社科院金融研究员。本文仅代表个人观点)