

中央地方联手打击捂盘 楼市供给初现“提速”迹象

不怕降价怕涨价!不怕滞销怕断供!早在今年3月,上海市相关职能部门的领导就在不同场合表达了对楼市的上述担心。在市场还尚在熊市怀疑期的时候,这种担心可谓先知先觉。此后数月,随着房地产异乎寻常的火爆,供给短缺、投资盛行引起房价飙升逐渐成为上海、北京、深圳等一线城市楼市的共同特征。

◎本报记者 于兵兵

7月,上至国土部、住房和城乡建设部等中央部委,下至上海、北京、深圳等地方城市,均开始对楼市供给给予极大关注。而增加供给的办法除了新推土地项目增多外,就是严控开发商捂盘,把囤积在企业手中的商品房尽量“逼供”。

其中,上海自房地产市场化以来首推商品房销售备案制度,要求开发商上报并公开推盘速度和房价战略,尽量控价保量。北京市委召集开发商集中盘查捂盘现象。国土部则全面调查地王情况,目的同样是严查开发商修改规划、拖延工期。为市场稳定预期,上海、北京等地则高调承诺下半年大增土地供给……

一场为增加供给而进行的楼市保卫战正在打响!

国土部彻查地王

一位接近国土资源部的业内人士向上海证券报透露,7月以来,国土部确实在组织各路“兵力”在北京等地彻查“地王”状况。这些“地王”包括2007年和2009年遍布各地的高价地块。除了检查一些土地出让的合同文本、规划情况、付款情况外,国土部还将对“地王”开发进行全程监管,以确保“地王”项目顺利入市。据该人士透露,刚刚在5月成交的北京数幅地王都已经迎来了国土部的例行监管。

在国土部严查“地王”的大背景下,广州市国土房管局副局长黄文波近日表态,称2007年出让均价最高的8块地均未按约定完成土地出让手续。另外,2007年广州住宅用地总成交50宗,但未售或未动工的地块还有24个,占总成交的43.8%。业内人士透露,万科、富力、保利等大型房企均在8幅地王开发商之列。

据了解,根据新版《国有建设用地使用权出让合同》和相关规定,开发商在拿地时需要上报建设项目的投资总额、容积率、建筑限高、密度等各种指标,且不得擅自改变。而2008年后市场转冷,部分地王或一直拖延土地出让金的交纳,或在地方政府的配合下修改容积率等规划指标,以确保企业利润。

这种做法影响很坏,以后高价拿地的企业心里有了底,大不了更改规划。这种心理也是导致2009年地王重现的原因之一。另外,更改规划可能令项目延迟开工,大大影响了商品房形成市场供给的正常周期。”专家表示。

但是,也有部分企业并不完全认同这种指责。“新一轮地王修改规划是地方政府在推动,如果例行退地,那是政府更无法承受的压力。如果问责,显然政府也有责任。另外,很多土地项目不能正式开工建设,和动拆迁、配套设施等无法跟进有关。这也是单一企业解决不了的问题。”一位房地产开发企业的人士称。

上海、北京严打捂盘

同样是近期,北京市建委紧急调查开发商捂盘现象。北京市建委宣传中心工作人员向上海证券报证实,出于稳定楼市供需的考虑,将对北京房企进行全面摸底,一经查实捂盘惜售现象,将于近期公示名单,并严厉查处。

而此前数日,上海自房地产市场化以来首推商品房销售备案制度。根据该制度,开发商在办理预售许可之前要先上报商品房销售方案(现房销售则在申请新建商品房所有权初始登记之前)。该方案内容包括:项目基本情况、项目建设情况(即建设周期、各期计划和进度)、项目销售计划(每期开盘时间、地点等)、商品房销售价格(包括定价调价方式、方法)及签约销售流程。同时要求开发商在商品住房项目中保留自有房产应符合“少量、合理”原则。

更为重要的是,商品房销售方案备案后,房地产开发企业应当将商品房销售方案备案证明和销售方案的相关信息在各售楼场所张贴公示。

而此前上海开发商为拉长销售线,大大违反了之前上海规定的单批房源不得低于3万平方米的限制。

权威消息显示,6月初至7月19日,上海共有127批房源上市,其中达到规定的3万平方米以上的仅13批。意味着有九成楼盘没有执行上海单批次房源不小于3万平方米的要求,推盘量不到1万平方米的就有62批之多,占到总数的近半。

众多新政中,开发商对销售备案制度还是最敏感的。如果上海严格执行这一要求,商品房供给量将大大增加,开发商不能擅自涨价,楼市会进一步成熟稳定发展。”一位上海房地产专家表示。

一系列保供的政策效果正在逐步显现。上周,上海新推商品房源超过5000套,而在上周末政府宣布销售备案新政后,双休日新房源即暴增2108套。北京、上海今年下半年的土地供给量都将大大增加,这也为稳定楼市预期打了一针镇静剂。当市场不再恐慌无房可买,哄抬房源和哄抬房价的做法都会相应收敛。”业内人士表示。

■上证演播室

二套房贷再收紧 房地产企业受损几何?

主持人:本报记者 李和裕

嘉宾:陈晨 中国指数研究院总经理

面对今年上半年全国楼市发生的一系列转变,银监会终于“按捺不住”,颁发了进一步加强按揭贷款风险管理的通知,要求严格执行二套房贷政策不动摇。7月以来,杭州、南京、广州、深圳、上海、成都等地相继传出二套房贷收紧的消息。对购房者来说,二套房贷从原来的首付两成、享受7折优惠利率,调高到首付四成、利率为基准利率的1.1倍,将直接影响他们的购房成本。而对房地产市场及行业来说,二套房贷收紧究竟只是银行防范风险的一个孤立事件,还是国家对楼市政策的方向性改变?

调整主因不关房贷

主持人:二套房贷再度收紧会对正在上升通道的楼市产生何种影响?有人说房价会大跌,您怎么看?

嘉宾:二套房贷政策收紧的消息这几天成为人们关注的焦点,很多消息称,为了防止更多的资金流入房地产市场,二套房贷从下半年起收紧,从而控制房价的上涨。但是我认为我们应该首先想清楚二套房贷产生优惠及发生

调整的基点。当时二套房贷设定优惠条件,是为了保障及鼓励刚性需求和改善型需求入市,但如今楼市内的需求结构开始发生变化,刚性需求和改善型需求已经得到一轮释放,投资性需求迅速入场。如最先传出二套房贷收紧的杭州,5月卖出了1万多套房,而此前这个城市的月均成交量不过2500套,4倍的增长中不可能都是刚性需求和改善型需求,既然楼市结构发生改变、消费人群产生变化,政策相应作出调整也是可以理解的。但是,从对楼市的整体影响看,我觉得二套房贷收紧警示、提醒的作用更为明显,至于是否会致楼市再次调整,我判断一些楼市的高成交量不可持续,但主要是因为这些城市上半年楼市趋热是由于存量少、供应跟不上及通胀预期下的投资需求推动,冲高之后会有回落,而金融政策的调整不是影响供应的主因。

对开发商影响不大

主持人:上半年的销售高潮让很多房地产商缓过了一口气,您认为这次二套房贷再度收紧对房地产商会有怎样的影响?

嘉宾:上半年的交易回暖的确助不少开发商熬过资金危机,房贷政策的变化对他们下半年的运营估计不会产生明显影响。毕竟二套房贷政策主要影响的是购房者心理,即便在下一阶段抑制了部分入市需求,也有助于楼市

交易回归合理状态。对开发商们来说,我认为他们应该更关注房地产市场与实体经济间的联系。坦白说,我对楼市的中期发展有些悲观,短期内如今年下半年,可能还是有好日子过,但如果实体经济继续恶化,中期可能还会经历调整,但长期来看房地产业又是向好的,因为市场总是周期性发展,楼市必将迎来下一轮高峰。

政策方向或转中性

主持人:目前有政府部门似乎有不同的意见出来,如银监会要求二套房贷从严,而住建部表示继续扶持房地产业投资、稳定房价,还有统计局说下半年仍将维持宽松的货币政策,将这几方面的态度放在一起看,他们互相之间是否存在矛盾?政府对房地产业究竟是怎样一个态度?

嘉宾:从各方面的表态来看,可能是会有一种不一致的感觉,但我认为应该整体去理解,其实这种局面恰恰反映出对经济发展的一种不确定。而在这种经济不确定性下,房地产业依然会得到支持,只是可能由于楼市的一些变化而进行一些政策调整。目前房地产业关注的政策无非三种,货币政策、产业政策和税收政策,其中对宏观经济产生影响的货币政策调整可能性不大,但产业政策和税收政策还是可以“动一动”的,政府对楼市的基调是稳定,如果出现过热迹象,就会产生对政策方向的一种反向积累,因此有些政策措施可能从鼓励转向中性。



强势国际投资者或遭取代 物业收购市场“国进外退”

◎本报记者 李和裕

昨天,记者从内部人士处证实,此前坊间议论的潘石屹计划收购上海物业一事,其洽谈对象确为摩根士丹利。同时值得注意的是,今年以来,国内企业正在取代国外投资机构成为物业收购市场的主角。

我们公司的确在和SOHO中国方面洽谈项目转让,但目前的进展我这边不得而知。”摩根士丹利的内部人士坦言。事实上,今年年初就传出摩根士丹利打抱抛售沪上物业的消息,其中既有商业物业也有住宅。而根据SOHO中国商业地产发展商的性质,摩根士丹利手中的卢湾区上海广场商场部分、静安区东海广场写字楼、宝山区安信商业广场或是其中中意的项目。

回想去年,即便“限外”当头,楼市调整,仍有不少海外投资机构在中国扩展其物业组合。以外资表现最活跃的海上为例,有统计显示去年物业收购总额涉及160亿元人民币。当然,由于金融海啸影响,去年的交易额出现同比下滑,并且自去年四季度起上海楼市的外资收购几乎停滞,至今也没有“回过神来”。仲量联行上海投资部总监韩瑞杰还向记者指出,一些国外基金迫于重新筹集资金的压力,正对其资产组合进行取舍。而今年由于资产价格适中且银行贷款带来了资本流动性的增长,中国国内投资者在房地产市场积极寻求收购机会的不少,并且对于物业收购,国内买家倾向于较长线的投资,再加上融资成本较低,因此能够比欲作短线投资的国外买家出价更高。

除了SOHO中国意欲接棒摩根士丹利的资产,近期还有一家

国内投资机构从澳大利亚投行麦格理手中以3亿元人民币收购了上海城市酒店公寓。仲量联行最新的北京研究报告还显示,内资的银行、能源类公司、媒体公司等成为近期北京写字楼市场的吸纳主体。

高力国际上海工业部董事陈维劼也向记者表示,国内不少实体企业的部分闲置资金已被吸引进房地产市场,相对于境外投资机构,这些企业受金融危机影响较小,也不受“限外”影响,因此他们考虑低投入、增加资产。投资的物业类型则看企业需要而定,有买工业厂房的、有买写字楼作上海总部的,也有买商铺作展销中心的。”

酒店物业也有类似趋向。仲量联行酒店集团高级副总裁吴嘉保介绍,由于市场转冷,中国的酒店交易在去年跌至低谷,总交易额仅约3亿美元,去年市场下行,海外机构的投资意向较小,但同时我们也发现,以往被强势的国际投资者挡在门外的不少自有资金充裕的国内投资者正在捕捉机会。”

国家统计局最新公布的房地产开发企业资金来源情况则显示,今年1-6月,房地产开发企业本年资金来源23703亿元,同比增长23.6%。其中,国内贷款5381亿元,同比增长32.6%;而利用外资仅243亿元,同比下降29.7%。

不过,业内认为国内买家的异军突起并不意味着外资彻底选择离场。世邦魏理仕的分析师表示,今年一季度的物业收购几乎完全由国内投资者主导,而二季度在工业市场等开始看到海外投资者的身影,预计一些在上半融完的外资机构会在下半年展开投资行动。

■数据解读房地产

本周在全国监测的32个大中小城市中,楼市成交面积环比上升的城市有17个,且楼市成交面积环比增幅超过10%的占到14个,表明本周近一半城市楼市成交呈明显的上升态势。在10个重点监测的城市中,楼市成交面积环比上升的有5个,分别为北京、天津、广州、武汉、成都,其中环比增幅最大的为广州,达到46.84%;在环比下跌的城市中,上周环比降幅最大的为杭州,本周继续占据第一位,其降幅达到30.09%。

