

Real Estate

房贷从紧 监管从严 二手房成交连涨势头生变

与去年的低潮相比,今年春节后的二手房市场与一手房市场形成“互动”,两者交替上行。但是,交易活跃度较高、价格快速上涨,也使二手房市场再度调整的风险加剧。特别是目前房贷政策和交易环节的从严从紧,已经使火热的二手房市场开始降温。

◎本报记者 李和裕

政策风向搅动人心

中原地产上半年对京沪深穗津五大城市二手房市场的调研显示,除深圳外,其他城市的二手住宅成交量均创新高。其中,上海甚至较2007年高峰时高出约40%;深圳虽然仍低于2007年同期25%左右,但也处于近年较高水平。从价格反弹幅度来看,珠三角继续扮演领头羊角色。深圳和广州今年以来二手住宅价格累计涨幅已经分别达到27.6%和18.34%。

不过,二手房市场对政策面较为敏感。业内认为,即便宏观政策对于促进房地产业发展取向未变,但近期二套房贷收紧等也体现出政府对楼市过热的警惕及政策性的一种试探。而从市场来看,政策面的调控预期已使买方观望气氛渐起,尤其是投资需求。

中原地产上海浦东一区域高级总监王逸红介绍,目前上海陆家嘴区域的投资客比例已占四成,此类客户对于政策的变化较为敏感,因此近期很监会严格执行二套房贷政策的声明使得他们出手谨慎。同样的现象也出现在了上海市中心,如新天地板块,据中原地产卢湾区区域总监吴敏介绍,7月以来该区域成交量萎缩较快,降幅在40%左右,其主要原因也是投资客出手放缓,他们资金充足,对于房价也有一定的看涨实力,但是政策风向变化让他们变得小心翼翼。

易居信交易管理部副总经理洪慧表示,从近期政府一系列表态上看,上半年楼市的景气度已经引起了政府的关注,随着二

套房贷的严格落实,政策敏感度最高的投资客放缓入市的节奏。而首付及利率的提高,也将削减包括改善型需求在内的中高档群体的购买力,加上刚性需求对快速上扬的房价充满抗性,预计三季度后二手房市场的上行趋势将受到极大的考验。但业内同时指出,从政府稳定房价的意图考虑,投资需求得到抑制并非不是好事。

交易环节监管从严

而市场人士还指出,今年上半年二手房市场由冷转热,也与中介的“推波助澜”有关。本报与搜房网进行的联合调查就显示,八成受访者表示反感中介的乱谈价、有“吃差价”嫌疑,不停地打电话“骚扰”及“阴阳合同”行为。有业内人士指出,和一手房的营销模式类似,中介也在给购房者“营造”出楼市的供求紧张气氛,“告诉你有很多客户青睐这套房子,或者再不确定上家就要涨价了等等。”此外,通过做低价格的“阴阳合同”来避税的现象也早已“见怪不怪”。

从近期的市场反馈来看,二手房交易的各个环节已经面临收紧。为抵制故意做低房价逃税的现象,上海各区房地产交易中心指定的评估公司对交易房源的评估越来越严格,明显低于市场价的交易房源很可能被退件。北京继去年设立二手房资金监管体系、二手房交易网上签约等后,地税局也正在和建委的网签系统联网。21世纪不动产的分析师透露,这个工程完毕之后,买卖双方过户时的成交价将作为今后该房源再上市的买入价,那么今后随意报价以避税的机会就被大大压缩。

成交连涨势头有变

事实上,进入下半年后,冲高的二手房市场已经面临考验。21世纪不动产上海区域市场中心的门店调查显示,7月以来大部分区域的二手房成交量较6月同期普降一至两成;其中,浦东降幅最大,约达三成。又如广州,有数据显示,番禺、从化、花都等区域的二手房成交最近都下滑得比较厉害,保守估计在10%左右。

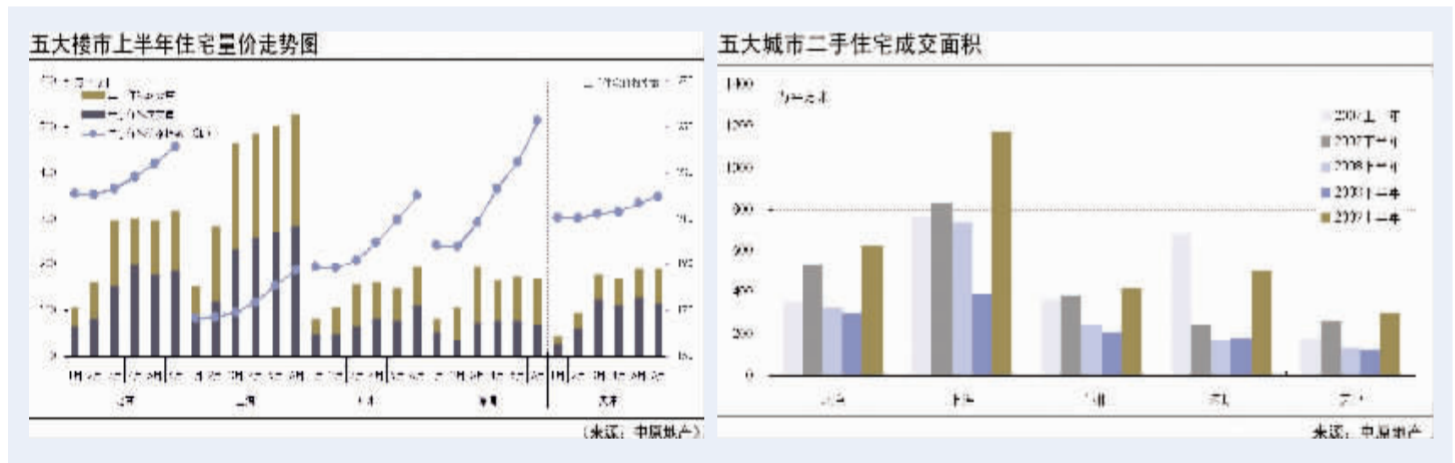
除了二套房贷收紧及交易环节监管从严等所形成的心理影响,中介机构一致认为,还是价格居高不下直接导致了买家接盘热情不足,成交量和房价的涨势也逐步趋缓。

随着7月最后一周的临近,我们的业务员有点急,他们的普遍感受是:和6月相比,7月二手房成交“难”了很多。“中原地产世博分行经理刘真表示,尽管业务员在不断联系房东和客户,但是成交量依旧没有突破,买卖双方心理价差拉大,房东反复跳价、不断地试水,客户跟进意图则下降,观望气氛渐起。

使得前期交投活跃的板块出现交易停滞的,正是其持续上涨的房价。”易居信市场研究中心分析师杨晨青也认为,房东的跳价令一部分经济实力略有欠缺的改善型需求有心无力、成交周期拉长。

美联物业副总经理丁伟还表示,从5月份开始,伴随着二手房市场明显回暖,房东惜售情绪渐浓,往往将房源挂牌试探市场价格,并非诚意出售,这就导致市场上的有效房源更为稀缺,再加上二手房价格的不断上涨已经削弱一些物业的优势,因此都选择观望等待。

基于目前的“博弈”局面,业内预期下半年二手住宅的交易总量会低于上半年。五大城市下半年二手住宅成交量降幅可能在10%~20%不等。”中原地产预计。



投资预警

地王纷纷押宝高端住宅 开发投资风险初现

◎本报记者 于兵兵

和购房人买房投资一样,房地产企业拿地是一种更大风险和更长周期的投资。这种投资风险如何判断,无疑是房地产市场不容回避的话题。

今年以来,各地地王争夺战逐渐升温,地价屡屡被刷新。以目前土地成本计,未来楼盘销售价格的高昂已经可以预见。于是,很多开发商将开发物业的类型锁定为高端住宅,期望豪宅身价可以为企业打平高额成本。但专家提醒,一旦政府出手防范金融风险和楼市泡沫,投资和投机性需求受到打压,首先殃及的就是高端住宅。因此,以两年周期来看,高端住宅能否成为今日地王的救命法宝,尚不得而知。

6月,北京地王频出。其中之一是以17.4亿元、溢价率122.9%成交的通州区九棵树大街居住项目地块。但专家看来,从先天条件上看,该地块开发高端住宅并不具备优势。

具体依据是,该地块楼价高达6265元/平方米,远远高出周边土地的成交楼价近三倍。假设其建安成本为3500~4000元/平方米,再加上财务成本、税费等其他费用,地块的开发成本已超过约10000元/平方米。这意味着该项目至少要卖到1万元/平方米以上才能有利可图。这个价格对于房价仍处于较低水平的通州区来说,无疑具有很大的开发风险,项目能否盈利将建立在房价上涨的预期之上。”易居中国研究中心总监陈啸天称。

高端物业首先要考虑的是政策风险。目前,市场由于改善型需求高涨及投资型需求的抬头,高档物业的销售状况良好。但从房地产近几年的发展看,在宏观经济、政策、市场、项目等多元素影响下,高端物业销售并不稳定。如今的“地王”成为未来“楼王”的前景并不乐观。”专家介绍。

其次,高端住宅对地块本身、开发商开发能力、营销能力等都有较高的要求,盲目追高价地块再开发高端住宅的房企一定要谨慎看待自身实力。以在售豪宅为例,据上海证券报了解,上海某江景楼盘,其地块稀缺优势十分明显。但受区域居住氛围及产品规划不佳的影响,再加上过分依赖单一营销模式,开盘后销售情况一直不尽如人意。

开发商开发豪宅经验不足,很可能导致规划不合理。”克而瑞(中国)机构房地产专家薛建雄称。比如豪宅的面积如何确定。专家介绍,无论是香港还是日本,其居住特点以实用为主。即便是豪宅也少有七八百平方米的超大型别墅。对于目前内地以小家庭为主的都市生活状态来说,只用于居住的空间在400平方米左右是比较合适的上限。建筑面积过大的别墅给家庭一种空旷感,总价也一定畸高。如果开发

商没有合理规划面积,很可能得不到市场认可。

反观今年的土地市场,6月以来,部分高价地块的拿地企业少有擅长高档住宅开发者,甚至有些非主营地产的企业连住宅开发都不太涉及。

另外,从总量上看,豪宅目前仍并非成交的主流物业类型。据CRIC系统的数据显示,2009年第二季度,上海单价在30000元/平方米以上的高端住宅(不含别墅)中,成交在30套以上的项目占比为29.2%。而北京二季度有成交的高端住宅项目中,成交30套以上的项目占比仅有15.4%,即使在市场上行通道中,热销的高端住宅也只是少数。毫无顾忌地拿高价地造高端项目不可能皆大欢喜。”专家表示。

最后,规避豪宅崇拜是令土地市场回归理性的条件之一。合理客观的评估土地价值,不要将未来的利润建立在没有上限的乐观预期中。现在的地王之争也是未来高端住宅之争,现在的疯狂已经透支了未来高端住宅的乐观预期,需谨防蒙卵之危。”陈啸天表示。

投资风向

富力地产年度销售目标完成近六成

来自富力地产的业绩报告显示,今年上半年完成协议销售额共约128.3亿元人民币,同比上升67%,并占全年220亿元目标销售额的58%。其中,上海项目的销售额共约5.13亿元,销售面积约4.21万平方米。据介绍,富力地产在上海的“富力桃园”项目自去年12月开盘,一期的“荣郡”别墅于上周刚推出最后30多套房源,而在建的二期即公寓部分也计划在今年四季度推出。

上海富力表示,位于青浦的富力桃园西临淀山湖风景区,占地面积逾30万平方米,绿化率高达42%,还与青浦新城商业中心仅一水之隔,是一个集天然河道、绿地公园、邻里商业、高级会所和精品住宅为一体的国际化复合社区。而富力桃园的购房群体以高端改善型为主,高性价比和多重面积赠送成为吸引他们的主要原因。

(李和裕)

■上证演播室

楼市成本陷迷局 如何理解政府企业“两笔账”?

嘉宾:陈立民(前仲量联行中国区董事)
主持人:于兵兵

土地价格究竟占房价比例有多少?这原本是一个简单的统计问题,近日却再次成为楼市热议焦点。从今年初的两会到今天,先是开发商抛出土地成本占房价50%的研究报告,后是国土部高调调研,最终出具报告称地价仅占房价23.2%。近日,这一报告详细内容浮出水面,一时又引起多方关注。

上海知名房地产专家、前仲量联行中国区董事陈立民做客本期上证演播室,详解这一轮政府与开发商的口水大战。在陈立民看来,事件背后是政府与房地产企业对各自暴利质疑的辩解。但不能否认的一点是,多年来地价与房价互相助涨的真实关系一直存在,按政府的说法,地价占比会随着开发周期的拉长而下降,而这个建立在房价一路上涨基础上的地价占比下降,对于普通购房阶层来说没有丝毫受益。

上海证券报:这一轮国土部与开发商的房价地价之争源起何时,经历了怎样的过程,最终结论如何?

陈立民:今年初,开发商集体表态,亮出一份旗帜鲜明的研究报告,凭数据“证明”地价占房价50%,直指房地产业的核心利益都让给政府了。一时之间,议论沸腾,褒贬声此起彼伏。有认同开发商的,说政府乃房价居高不下的幕后黑手;也有反对开发商的,认为数据有偏差,开发商只不过拿数据来忽悠大众,居心叵测云云。

到了6月份,国土部副部长、国家土地副总督察鹿心社在国新办新闻发布会上表示,决定房价的关键因素或者根本因素是供求关系。针对此前市场所讲土地偏紧、地价偏高,影响房价等现象,国土部做了系统调查。而结论

是,目前国内地价占房价比为15%至30%,平均是23.2%。地价在房价中所占的比例远远低于邻居。

虽然政府没有公开报告细节,但23.2%说得斩钉截铁、铿锵有力,掷地有声,对本来略占上风的开发商而言,可谓是一个正面回击。

最近,政府终于公布报告内容,还引用了620个实际案例,以说明23.2%的来龙去脉。

上海证券报:那么,在50%和23.2%之间,究竟有怎样的因果关系?哪个真哪个假呢?

陈立民:50%与23.2%谁真谁假?确切地说,这个提问是在问开发商和政府之间究竟谁该背房价居高不下的“黑锅”?

咱们不妨仔细检查双方的数据。年初开发商提出的报告中,地价和房价均按当时的市场价计算,或者说,是2009年的地和2009年的房。5月份政府的报告中,地是2006年或以前的地,房则是2009年的房。

举个例子吧。2007年,龙湖地产初涉上海,一举拍得青浦赵巷的一块住宅地,楼价高达10600元/平方米。一年多后,从该地块长出来的龙湖湖澜山正式入市,单价仅16000元/平方米。当时,很多人认为,这个项目扯平就不错,稍有不慎,设计略有偏差的话,则肯定要亏本。两年后的今天,再看龙湖湖澜山,已经卖30000元/平方米了。以2007年的地价,比2009年的房价,是35%左右;而以2009年的地价(金地刚刚在赵巷拍得的块地,楼价超过14,000元/平方米),比2009年的房价,却是50%。

由此我们可以看到,以此趋势,今天的地价可能占房价达到50%,但开发商如果两至三年后开盘,那可能就是23.2%了!

想深一层,近年高速发展的城市化,实为大城市凝聚了庞大需求。城市越发达,就会吸引更多人涌进来。只要经济不出致命性的问题,捏在政府手里的土地肯定年年升值。因此,尽管钢筋水泥价格不变,房价也会水涨船高。