

Focus

政策收紧预期增强 “盘整”或成明年楼市主基调

中央经济工作会议之后,政府对明年房地产业的调控思路逐渐明晰:9日召开的国务院常务会议决定将个人住房转让营业税征免时限由2年恢复到5年;14日召开的国务院常务会议强调,在保持政策连续性和稳定性的同时,加快保障性住房建设,加强市场监管,稳定市场预期,遏制部分城市房价过快上涨的势头。业内人士分析,明年房价过快上涨的态势有望得到遏制,“盘整”将是楼市的主基调。

◎记者 于兵兵 李和裕 于祥明 ◎编辑 衡道庆

支持“住房消费”不是支持“高房价”

今年以来,随着房地产市场的回升,一些城市出现了房价上涨过快等问题。国家统计局数据显示,今年3月至11月,全国70个大中城市房屋售价各月环比分别上涨0.2%、0.4%、0.6%、0.8%、1.0%、2.0%、2.8%、3.9%、5.7%——连涨9月,且涨幅逐月扩大。涨势从一线城市向二、三线城市蔓延,全国楼市普涨一片。

有关专家认为,一些二、三线城市房价上涨过快蕴藏着更大的风险,后续购买力的不足更容易引发价格泡沫。

业内人士指出,今年以来房地产市场的复苏,一个重要原因是得益于国内扩大内需等政策的刺激。目前,内需尤其是消费需求仍有待扩大,普通的住房消费仍将鼓励。但是,支持“住房消费”并不是支持“高房价”。如果房价继续过快上涨,不仅会抑制更多普通购房需求,更会透支行业前景、危及长远发展。

“四箭齐发”加强对市场调控

14日召开的国务院常务会议要求,按照稳定完善政策、增加有效供给、加强市场监管、完善相关制度的原则,继续综合运用土地、金融、税收等手段,加强和改善对房地产市场的调控。

具体来看,主要包括四个方面:供应方面,增加普通商品住房的有效供给;信贷方面,继续支持居民自住和改善型住房消费,抑制投资投机性购房,并加大差别化信贷政策执行力度,切实防范各类住房按揭贷款风险;监管方面,继续整顿房地

产市场秩序,加强房地产市场监测;保障性住房建设方面,继续大规模推进保障性安居工程建设。

有关专家认为,从上述论述来看,未来住房政策将采取“有保有压,区别对待”的方式。关键问题是调控的时机和力度如何把握。我们在接触北京一些房地产监管部门时发现,其实他们对市场同样困惑和模糊,如何平衡高房价与平稳增长之间的矛盾是个很困难的话题,如何做到“有保有压”?在实际操作中很难掌握这个度。”北京房地产专家李文杰称。

另外,市场对如何抑制投机和投资性购房行为的问题也很关注。这与我们对房地产政策“收放并举,宽严有别”的预期是一致的。政府明年将继续鼓励和支持居民自住和改善型住房消费,保证房地产市场需求主力的稳定。”上海一家大型房地产企业高层表示,该人士认为,对差别化信贷政策由于尚无具体条款,还难以断定对市场的影响程度。但从商业银行对房贷的积极态度来判断,差别化信贷政策难以完全落到实处,对市场的影响将大打折扣。

有北京开发商透露,有关部门可能对房地产上市公司再融资进行更加严格的审批,以缓解资金大量涌入土地市场带来的泡沫。此前,房地产上市公司的再融资方案已经增设了国土部审核一关,目的也是对房企融资圈地的行为给予控制。

对于保障性住房建设,多数开发商认为,因为保障房入市尚有一至两年的周期,对目前的供给紧张影响有限。而从以往的经验来看,各地保障房建设动力不足,实际建设面积与计划面积相比常常出现缩水。但加快保障房建设的提法,可能将有助于缓解市场对房价上涨的预期。



国家对房地产市场将采取“有保有压、区别对待”的政策 史丽 资料图

二套房贷或将进一步收紧

◎记者 但有为 ◎编辑 衡道庆

为保持房地产市场的平稳健康发展,14日召开的国务院常务会议明确提出,要继续支持居民自住和改善型住房消费,抑制投资投机性购房。加大差别化信贷政策执行力度,切实防范各类住房按揭贷款风险。业内人士预计,银行的二套房贷政策执行或将进一步收紧。

一家国有大行人告诉上海证券报,从目前的情况看,出台进一步的房贷新政的可能性不大。但是原有的二套房贷等政策在执行层面无疑会进一步严格,监管层也很可能加强对此的监督检查力度。

相关分析人士也表示,目前二套房贷政策应该不会做出重大调整,但政策将会从严执行。也就是说,相关部门可能通过进一步提升投资购房的信贷成本来挤出部分投资需求。

根据此前发布的政策,银监会对于普通居民购置的第一套住房和改善性的住房实行低首付、低利率,对于购买带有投资和投机性的二套以上的住房,完全实行市场利率,且首付提高到四成以上。

但据银行业人士介绍,由于该政策存在一定的真空地带,加之银行为为了争抢市场份额,

因此各家银行在实际执行过程中往往放宽了二套房贷的标准,甚至导致部分不符合规定的二套房也能享受低首付和优惠利率。

对此,银监会今年6月下发通知,要求银行严格遵守第二套房贷的有关政策不动摇,切实防范按揭贷款风险。随后,二套房贷政策有所收紧,但相对政策来说执行仍显宽松。

一家股份制银行个贷部有关人士指出,去年10月提出的住房刺激政策,实质上是放松了对所有购房需求的信贷条件。而现在要求加大差别化信贷政策,理论上是保持对首次置业和二次改善性住房的优惠政策不变,对于购置多套住房的投资、投机行为提高按揭成数和贷款利率,但是具体实施情况还需要等待后续细则出台。

北京大学房地产研究所所长陈国强则认为,二套房贷政策是房地产调控政策中最重要、见效最快的手段,对抑制投资投机性购房的作用最明显。

有银行人士表示,虽然目前银行依然有房贷自主拟定利率空间,但由于监管措施的严格,明年各家银行对二套房贷的整体要求将进一步严格,同时各家银行房贷利率差异也可能进一步拉大。

券商观点

地产板块短期震荡难免

◎记者 张欢 ◎编辑 衡道庆

受政策收紧预期加强影响,沪深股市房地产板块15日大幅下跌,当天房地产指数下跌3%,位居沪深股市跌幅之首。多家机构分析称,国务院常务会议有关房地产的新政策使得市场对后房地产业判断由乐观改为谨慎,地产板块短期震荡难免。

14日召开的国务院常务会议要求,遏制部分城市房价过快上涨的势头。由于措辞语气较以往更加严厉,业界对房地产政策将收紧的预期加强。

渤海证券分析师周户表示,有关政策并不会改变房地产行业整体运行趋势,但市场仍需要时间来接受利空消息。如果明年房价仍高速增长,或许将有更严厉的政策出台,建议投资者短期内对房地产板块保持适度谨慎。

有分析人士指出,抑制房价过快上涨主要针对一、二线城市,相应的一线城市股短期受到的政策冲击较大。

华泰联合证券分析师鱼晋华认为,有关提法并无特别之处。他认为,“保持政策连续性和稳定性意味着仍将以微调为主,出台转折性政策的概率不大。”另外,继续支持居民自住和改善型住房消费的提法表明,短期内二套房贷政策应该不会做出重大调整。

鱼晋华表示,按照惯例,国务院常务会议后将会更有具体的政策出台,预期重点将在于扩大普通商品房和土地供给方面,而非通过调整二套房贷政策来限制需求。

中信证券分析师陈聪表示,代表房地产行业景气指标的价量明年仍持续向好。在销售量方面,即使销售速度随着按揭贷款加权平均利率上升而有所下降,供应量的上升也能够适当抵消影响。此外,房地产上市企业的资金充裕,短期内并无降价促销的动力。因而中长期来看,地产板块仍值得关注。

长江证券称,预计后续对非法囤地、地产企业资本市场融资以及打击捂盘行为等诸多方面都会有相关政策出台,地产股短期震荡难免。

但机构对房地产上市公司的盈利预期仍然没有改变。申银万国最新报告称,目前房地产上市公司平均土地储备成本仍较低,按照目前开发速度,上市公司平均土地储备能够维持3-5年的开发,上市公司近三年毛利率仍然将维持在相对较高的水平。而2009年预收款的大幅增加和2010年销售增长平稳,将使得2010年的业绩增长更为确定。国泰君安也认为,A股主流房地产公司目前估值仍具有良好的安全边际,看好二、三线城市代表股票,维持行业增持评级和超配建议。



热烈庆祝

上海银行北京分行 隆重开业



上海银行成立于1995年,是一家由国有股份、中资法人股份、外资股份及众多个人股份共同组成的新型股份制商业银行。上海银行以“点滴用心、相伴成长”为服务理念,稳健经营,规范管理,是我国银行体系中最具生机和活力的商业银行之一。集点滴于大成、赋成长以生机,上海银行北京分行,财富路上,为您护航!

点滴用心 相伴成长

网 址: www.bankofshanghai.com
地 址: 北京市西城区金融大街甲9号
客服电话: 010-66116789