

信贷收紧 温州炒房团资金危机已现



温州炒房团因投资房产“快、准、狠”而成为中国楼市一道独特的风景线,他们的嗅觉之灵敏,行动之迅速,出手之大胆常令国人惊叹。而随着其影响渐成气候,温州炒房团的一举一动颇有了些风向标的意义,其退其进都能触动市场上那根敏感神经。眼下,房地产业再次走入调控之局,在成交量急剧下滑、房价仍然坚挺,买卖双方僵持的情况下,让我们再次把目光投向温州炒房团,从他们的生存状态或许可以看出,风平浪静的房地产市场表象下的暗流涌动,而某种危机可能正在蔓延……

◎记者 朱国栋 ◎编辑 王晓华

国务院陆续出台抑制房价过快上涨政策后,温州炒房团们的日子也不好过。

“真没想到,资金面的变化会这么快,我们公司开盘的时机其实也就晚了1个月。”张少国(化名)是温州某房产公司董事长,这家公司及其分支机构目前在江苏北部的一个县、四川成都、广东、安徽和湖南都有楼盘。其中江苏、广州和成都的楼盘到2009年10月下旬就已符合开盘要求,但为了拿到更好的卖价,他们一直捂着没有开盘。而正因为拖过了2个月的黄金时期,张少国公司的3个楼盘回笼资金成了很大问题。

张少国是温州最早一批炒房团成员。早在1997年,他就在杭州投资置业,到2005年时,资金投资回报超过300%。然后,他就组织一帮亲友将钱转向了房地产开发。张少国表示,在温州像他这样完成炒房客到房地产商转变的,绝不会少于1000家。

那么,这些放大版的炒房团,如何应对这次宏观调控呢?

初遇资金危机

“我们的楼盘2009年10月下旬就符合开盘要求,当时我征求了公司其他股东的看法,是否立即开盘,他们的观点是现在房价还在暴涨,应该捂一捂再说。我当时确实考虑到了风险,但说实话,我当时的观点是和股东们一致的。”张少国表示,如果他们从10月下旬符合条件后立即开盘,按照当时的销售形势,目前广州、苏北和成都的楼盘应该已回笼了95%以上的资金,但将开盘日期选择在12月底后,目前只卖掉

了20%

的房子。

“按照目前的售楼进度,将这些楼盘全部卖光估计要到2011年初,而且房地产市场还有进一步下调的可能,能否保证现在的房价还很难说。”张少国表示,正是因为这样,他才被迫决定提前把项目转让给别人。

“我们的项目按目前的市值大约是13至14亿元,目前已回笼了2亿多的现金,我准备把这些项目打包卖掉,打包价是10亿元。”然而,张少国表示,即使降价3至4亿元处理,但愿意接盘者仍然寥寥。

据了解内情的人士分析,张少国之所以愿意降价处理这些楼盘,主要还是因为他们的房地产开发资金来源是民间资本。而民间资本的利率普遍是银行贷款利率的2倍以上,有的高达4倍,这使得他们对回款速度要求很强。张少国坦承,“我的项目共投入4至5个亿,其中自有资金为1亿多元,目前的资金成本大约是20%,3亿的资金一年的利息款就是6000万元,这在温州房地产企业中绝对算不上高。加上这些楼盘的营销成本大约是5%,那实际上市值13至14亿元的楼盘,真正落到我账上的也就11至12亿元左右,这还没有算上接下去一年楼价可能下跌的。”张少国表示。

但即使是降价30%以上销售,张少国仍然面临许多麻烦,“在目前这个当口,很多中小房地产企业最关心的都是资金链,即使资金充裕,他们也未必愿意出手。”张少国表示,曾经有地产商和他们洽谈,希望接手他们三个项目中的成都项目,但张少国和他的股东认为,仅成都项目出手,对资金回笼于事无补,所以没有答应。

张少国表示,“如果打折整体卖给其他房产商的思路无法进行,那就只能走以前的老路,那就是召集圈内比较大的炒房团成员,把这几个项目由他们包销,但得打7至8折,不仅要支付一定的中介费用,而且回款周期还会在半年以上。”

空方已占明显优势

事实上,遇到资金问题的楼盘绝不只是张少国一家,但像张少国这样整体出售项目的企业还并不多。

刘剑明是温州一家地产中介机构的总裁,他告诉记者,“目前温州炒房团对后市的看法是有分歧的,那些获利较多、追求保守的炒房客早在2009年8至10月就选择了回笼资金,落袋为安。但有些激进的投资人,到12月份还在出手买房。”但刘剑明承认,到了2010年1月,激进的投资人已明显减少,空方占据优势。

“我炒房一直主张要关注政策变化,不要追求过分的利润,2009年3月,政府号召大家要买房,我们就买,2009年底,政府号召要抑制房价过快上涨,我们就卖,这是很简单的道理。”乐清人洪修益早在2009年11月就把手头用不到的6套房子挂牌出售,办好所有的手续和款项是在12月底。根据洪的介绍,这些房产都是他在01年、05年和07年购买的,就是这些房子,他也完成了从百万富翁到千万富翁的转变,整体收益率达400%。

但是,仍有相当一部分投资者看空但不做空,汤少敏(化名)是温州一家金融分支机构的负责人,他手头就有8套以上的房子,他从2009年5月开始就认为中国房地产市场过热,但他真正卖出的房子只有两套。

汤少敏表示,自己之所以不选择目前把大多数房产出掉,主要是有两个考虑:一是宏观调控的周期,如果调控的周期只是几个月,那就不用着急卖掉;二是经过调控后下一波房价又会持续上涨,那么现在既然不急等着用钱,那也不用出手。

关键是调控周期

事实上,对温州炒房团多数成员来说,房地产宏观调控已成定局,房价在全国多数城市会出现小幅下跌也基本形成共识,但对炒房客来说,目前他们最关心的还是调控周期。

“如果宏观调控周期长达2至3年,而且调控的政策还会进一步严厉,那我们的日子就麻烦了。”张少国表示,目前温州在全国各地的楼盘开发资金,80%以上是通过民间借贷获得的,而且多数资金成本超过25%,如果楼盘出现半年滞销,他们肯定会打折出售,如果出现两年以上滞销,那许多温州中小房地产企业资金链断裂。

在这样的情况下,房地产资金来源以温州为主的城市,房地产市场就会遭遇严重考验。温州市显然首当其冲。

“通过调研我们发现,温州房地产市场70%是投资或投机需求拉动的,真正自住的只有30%。”而全国许多城市恰好相反,70%自住、30%投资。”温州规模最大、最为活跃的智囊机构之一的温州中小企业促进会会长周德文表示,正是温州房地产市场这种特点,导致温州楼市涨幅远超过别的城市,但风险积聚也远超其他城市。

据温州中小企业促进会统计,到2008年年底,温州民间借贷规模达600亿元,其中有相当一部分资金已流入房地产。

2009年4月30日,温州云天房地产开发有限公司董事长徐世国涉嫌合同诈骗被警方刑事拘留。“据初步匡算,温州云天及其关联公司通过向银行、社会借贷、一房多卖套取资金等手段,涉及金额近20亿元”,一位债权人向记者提供的材料显示。“徐世国的借款中,月息2分利,也就是年利率24%算是很低的了,许多短期借款利率高达8分,也就是年利率96%,是银行贷款利率的10倍以上。”债权人饶为民(化名)表示。

事实上,温州云天资金链断裂,距离上一次2007年底开始的房地产宏观调控才1年不到。由此推算,如果这一波房地产宏观调控持续一年,部分温州房地产企业会有资金链断裂危险,如果调控延续达2至3年,温州炒房团的日子会怎么样就显而易见了。

地产名人
地产名人
地产名人

人民币有升值压力 防热钱需进一步“限外”

◎王震宇 瑞银亚洲房地产研究部主管
◎编辑 王晓华

今年最可能会影响房地产市场投资的现象就是人民币升值的预期再度升温,而届时热钱争相流入购买人民币资产和政府进一步“限外”的情况都可能出现。回想2006到2008年人民币升值的时候,有很明显的热钱流入中国市场的情况,而现在期货市场基本上也是预计今年人民币会再升3%到5%,这就会导致很多的热钱出现,进入国内市场投资。另外现在几乎没有一个房地产市场像中国这样能够有持续上升的动力,所以外资可能还会继续向这个方向流过来,“限外”方面会有一些压力,政府方面应早作准备。

其他的政策方面,是有保有压的,而投资性的住房今年可能会面临一定程度的下降风险,在这样的情况下,我们预测今年的房价应该是平稳,但是成交量会跌两三成,如果政策力度再加大,则会有更大的下降。这个理由很简单,大家知道,去年新增信贷10万亿元,而今年就只有7万亿至8万亿元,再就是利率面临上浮,所以在这样的情况下,购买力肯定比去年低很多。

至于中国房地产到底有没有泡沫的问题,我们的判断是

现在没有。因为泡沫的出现有三方面成因:一是很多人在热炒,2009年跟2007年的暴涨是有很大区别的,基本上看不到某某人又买了多少栋赚了多少钱之类的报道,这样的新闻报道相对2007年来说少了很多;二是制造泡沫需要非常多的信贷支持,去年的确信贷猛增,但今年应该不会出现这样的情况了;三是价格和实体经济的因素完全脱离,与2007年相比,2009年的房价是上升了不少,但买房融资成本下降了一半,这还没算上收入的增长。可见三大成因里面有两个不成立。

当然,没有泡沫并不意味着没有风险。今年由于政策存在不确定性,政策成为影响市场的最大因素。我们今年给投资者的预期和建议,也是尽量以避险为主,因为风险正在增加,很多开发商还是在去年牛市的心态下,如果政策打压,其行动又稍微过火的话,就可能出现资金链断裂的情况。

所以我们觉得能够尽快卖楼、又卖得多卖得快的那些开发商,今年的防守性就强很多。另外就是那些全国化布局的开发商,在整体市场不能够继续增长的情况下,他们抵御市场下调的能力就比仅发展到个别城市的那种小开发商好很多。而今年由于政策的倾斜,二、三线城市会比较好一些,一些开发商应该在这方面大有作为,也对他们未来的盈利会有很大帮助。(李和裕)

房子越来越像股票 二套房贷门槛还可提高

◎尹伯成 复旦大学房地产研究中心主任、教授
◎编辑 王晓华

时下,我国城市住宅市场中的投资投机现象已经非常惊人。例如,近年来北京、上海、深圳等地,很多新楼盘在交房前就已经全部卖出,但即使到了交房后的第二年,入住率也不到50%。此类购房行为都是投资,确切地说都是投机,因为这些房子按理说已因出租回报率过低而失去了投资价值,但仍被认为房价会继续上涨而具有投“机”价值。可以毫不夸张地说,许多商品房一边非常热销,一边惊人空置,房子已经不像房子,而越来越像股票了。

房产的确具有消费和投资双重功能,但如果投资性购房比重过大,会带来一系列不良后果。一是严重危害民生,投资投机把房价抬高得越来越脱离刚需要住房的消费者的购买力;二是严重浪费资源,一边有大量住房困难的蜗居者,一边又有大量住房被空关着,这种畸形状态实在是不合理;三是严重影响消费,当一个房奴要拿出每月50%的可支配收入用于还贷款后,还有多少钱可用作其他消费呢?四是严重增加风险,投机性购房吹大了房产泡沫,使金融业和中国经济大幅度波动的风险大增。

投机性购房的危害性还不止这些,为了抑制这种非理性需求,先要看清其原因。一是通胀预期的作用,时下为规避通胀风险而进行房产投资的人确实不在少数;二是地王不断涌现,作为房价的主要成本之一,只要什么地方有个地

王出现,那里的房价立刻应声而涨;三是地方有关部门的撑腰,由于土地出让金是地方一大财源,各地其实还是希望本地房价上涨,由此地价就能上升,而中央出台抑制政策时,一些地方总以种种理由和手法不认真执行,倒是中央出台救市政策时,地方先行动,还出台一些更宽松的鼓励措施;四是商业银行的宽松信贷行为,使得许多投资者以较少自有资金买了房,并“乐此不疲”,房价也由此被推升。

以上这些因素相互联系、相互渗透,形成了一根住房投资的粗链条。现在,党中央、国务院已经清楚认识到,要使房地产市场健康发展,必须抑制投机性购房。为此在去年底和今年初,对如何抑制楼市的投资投机连续出台了一系列政策。我相信这些措施都将取得一定效果,但如果效果还不明显,可能还有一些政策措施可以考虑逐步实施。

如在货币信贷政策方面,除了要严格执行政策外,二套房贷政策以外,还可考虑进一步提高门槛,比方说将第二套房的首付比例提高到50%,第三、第四套房还可以增至60%、70%。

在财税政策方面,可以从每户拥有的第二套住宅开始试行物业税,以释放拥有多套住宅是要付出代价的信号,这将很快抑制旺盛的投资需求,或者可以考虑进一步提高住宅投资的所得税率。

在土地政策方面,必须严格执行已经出台的各项政策,坚决把炒地皮的歪风打下去,既加速开发以增加供应,又遏制住新地王以降低房价不断上涨的预期。

(李和裕)



王震宇



尹伯成