

看上证第一演播室 特别节目

两位业内专家畅谈加息对未来上海楼市的影响。



详见 C10

选上海市中心楼盘 里的小户型

“誓不降价”的卢湾区淡水湾花园如何应对调控影响?



详见 C11

查7月上海典型 住宅报告

上海八大区域住宅市场上月“表情”又有变化。



详见 C12

加息变速器：楼市调控凸现五大新走向

【策划人语】

物理学里有个简单的原理,高速运动的物体,一旦有个不同方向的推力,哪怕力量再小,原轨迹也会改变。
8月19日的加息,就是加于这次调控中楼市运动轨迹上的外部推力。
调控白热化的今天,牵一发而动全身。这次出人意料的加息“变速器”,令楼市各方猝不及防,各自出现了或多或少的新走向。
银行的房贷大战瞬间从暗斗变为明争,开发者的融资步伐却愈加沉重;二手房中介业务量急速下滑,整合加速,投资者和自住客一方已经加速撤离,一方更增加了观望的耐心……(柯鹏)

自住客：观望的心情更笃定

□本报记者 柯鹏

这几天,没买房的暂停购房,买了房的提前还贷,成了购房者应对加息的最普遍的做法。
“我估计央行还得加息,房价应该还会再跌一跌,现在买房不是成了憋大?”家住上海浦东的钱先生的想法很有代表性,“更何况现在大家都说国家是进入了加息通道,年底时我估计还得加,所以还不如我一边等房价再降降,一边多存点首付,以后还贷压力也可以小一点。”
没买房的,等待的耐心似乎更足了;买了房的自住客们,大多打算的是加紧存钱还款。
“银行告诉我,我的20年的70万元商业贷款,按基准利率计算,每月需还款5360.07元,比起升息前每月将近多200元,一年就是2000多元。如果再次

加息,可能还得更多。所以我来提前先还掉10万元。”一大早就来到银行还贷的小戴告诉记者。
据信房屋市场研究中心的调查数据显示,此次再次加息会使一部分目前资金相对富裕的购房者提前还贷,以此减少利息的支出,从而使得银行再一次面临比往年更大的还款热潮。“但是我们提醒消费者,目前多数银行对提前还贷会收取一定数量的违约金,消费者在提前还贷时应该向所属的贷款银行询问相关提前还款事宜,不要为了省点利息,反而损失了大笔的违约金。”
业内专家也指出,对于那些具有刚性居住需求的客户来说,盲目观望并不恰当;倒是那些改善型需求的自住客户,可以暂时缓一缓,考虑到目前房屋租金有所下降,暂时靠租房过渡是不错的选择。

投资客：可能绝迹楼市

□本报记者 柯鹏

他们曾经是楼市暴利的获利者,曾经是最敏感的生意人,过不了多久,他们或许将难觅踪影。
赵辉是台州人,不属于任何一个在楼市声名昭著的“温州帮”,32岁的他做五金电器批发起家,却在4年前进入楼市淘金。“那时候真是只要你肯有20万,只要你肯买房子,肯定能赚钱。我当时买了三套房子,半年后一转身就赚了50万。后来,我干脆就不做老本行了,一心炒楼。”赵辉回忆说。
但是,好景不长。2005年以后,上海率先出了一些调控政策,比如禁止转按揭,炒期房、征收营业税等,随后国家的政策就一直没有停过。“这半年以来,我感觉到政策越来越严格了,投资房产也越来越不保

险了。所以逐渐脱手了手里的房子,最后一套就是加息后这两天降价出售的。我又开始做回了五金生意。”赵辉透露。
这并不是个案。
记者调查发现,目前的楼市投机分子几乎已经绝迹,少部分投资者也大多转售为租,谋求长线收益。但是,27个基点的加息再次打碎了这些坚守长线投资的梦。“我算过一笔账,目前住宅的投资收益率不会超过5%,超过4%已经是属于较高的了,但是现在贷款利率在加息后已经突破了6%,更可能今后再上升。因此,转售为租也不划算,还不如降价抛售,从此不玩了。”
短期炒作早已无门,长线投资又不能填补亏损。似乎可以预见,楼市的投资客们已经到了穷途末路的边缘,到了和这江湖挥手告别的时刻了。

中介：再遇生存冲击波

□本报记者 柯鹏

对于过度倚重二手房买卖抽取佣金的房产中介来说,这个盛夏又因加息起了一股凉风。
“这几天来,我们接到不少买方客户的咨询电话,多数客户表示,加息无疑会增加买房成本,有近6成客户表示继续延迟买房计划,只有3成客户则表示加息不会影响自己的买房计划,还有1成客户表示暂不买房。”信房屋上海金汇店的店长秦文称。
对于中介来说,这7成延迟或放弃购房计划的客户最让人心灰意冷。
“今年以来,营业税、个所

税的征收,调控政策的加码,已经让不少二手房潜在买家收手观望,我们的业务量每个月都是大幅下降,卖家也大多转售为租,交易持续清淡已经难以避免。现在,加息虽然只有27个基点,但是不少人都因此改变了购房和贷款的计划,或者暂时观望。交易量如果再度减少,我们很担心日常运营还能不能维持。”北京一家小中介的负责人坦言。
“对于绝大多数房产中介来说,这注定了是个多风暴的夏天。能不能熬过去,实在大家心里都没底。特别是小中介,难以维系。”在上海花园石桥路,刚刚歇业的一位中介店长这样总结。



加息变速器一转,跑在调控赛道上的楼市又变换了步伐 资料图

银行：房贷创新大战将头破血流

□本报记者 于兵兵

“开发贷款早就全面收紧,加息影响有限,对个人购房贷款的实际压力增加不大,却可能引来银行新一轮的信贷创新大战。”一位信贷经理这样概括后加息时代的房地产贷款。
信贷收紧 步步为营
2006年盛夏之际,中国房地产市场遇到了一场多年罕见的冰冻之灾。前六个月完成超过80%的信贷任务最终引来了此轮步步为营的信贷紧缩。从4月开始,央行通过两次“窗口指导”提醒各家银行落实国家宏观调控政策,严格控制对过度投资行业的贷款。同时在7、8月两次调高存款准备金率0.5个百分点,三次发行定向票据,从商业银行体系抽走数千亿元资金。
效果可谓明显,7月底开始,工行等多家银行表示,下半年贷款重心将转移到个人

住房贷款上,企业类房地产贷款全线收缩,其中别墅类开发贷款叫停,普通商品房开发贷款严守信贷资质,土地储备贷款的警惕性大幅提高。
但是,不得不承认,央行对此轮信贷调控的决心堪称巨大。8月19日再次加息,令银行最后倚重的一个优质房贷业务,即个人购房贷款面临大幅缩水的挑战。
争抢个贷业务成主流
“加息前几日,消息已经传出,银行的工作量大幅增加,一片繁忙。”一位银行工作人员表示,主要是房贷合同已经签定,但还没有来得及放款,客户要求都集中在19日之前放款,但是消息从18日即星期五公布,显然没有给市场更多的争取时间。
“目前加息刚刚开始,除了固定贷款利率同步提高,感觉不到银行的实际动作,但可以肯定,在贷款年限、首付比例方面银行都可能政策范

围内的调整。”一位中介公司经理介绍,比如中国银行现在可以为20个行业的优质客户提供第二套购房首付20%的优惠。农业银行在加息的第三天传出消息,正式开通固定房贷业务,抢占加息趋势下可能看好的固定利率房贷市场。
但是,此次加息对于房地产类贷款也网开一面,个人购房贷款利率的最高优惠幅度由原来基准利率的90%,放宽到基准利率的85%。由此,对于大多数可以享受优惠的自住购房者来说,利率仅从原来的5.751%增加到5.814%。
“毕竟房地产贷款在商业贷款中占比之大,也是央行不得不考虑的现实处境。目前,尚属优质的个人购房贷款已经成为房地产类贷款的最后稻草,加息可能导致更多的提前还款,但相比于开发贷款,我们仍然只能依靠这项业务的增值来扩大收益。”一位工商银行工作人员表示。
据了解,目前个人购房贷

款的权限在工行已经下放到地方支行。“我们正在和房地产中介公司广泛接触,希望有所合作。”工行上海分行某信贷经理告诉记者。而此前,他只做企业类贷款,对个人购房贷款较少涉及。
加息可能引来的众多变数正在市场中悄悄酝酿。
加息未必必降房价
加息组合拳已出,对于房地产市场影响却需观望。
国务院发展研究中心宏观部张立群此前表示,央行紧缩信贷是强制性控制银行的放贷盈利冲动的措施,通过银行贷款投资房地产的冲动应该会进一步降温。但国泰君安一位投资经理表示,如果房地产市场本身具有升值潜力和投资价值,加息等融资成本的提高未必真正促使房价下降,交易减少。“所以,对银行来说,业务到底增减多少,不是加息本身决定的,要看房地产市场供需带来的最终市场走向。”

开发商：“断粮”困境逼出更多自救

□本报记者 李和裕

在调控风暴中前行,用“生死攸关”来形容开发商的处境并不为过,冷不防,加息之箭又从背后射来。
“单纯加息,对房地产的影响还是心理作用大于实际作用。开发商的融资开发成本是提高,但直接影响在这0.27个百分点上不会明显体现的。不过,开发商也意识到,目前他们面对的是一场全方位的调控,‘腹背受敌’。在此前提下,行业面临变局的大方向已不可逆转。”上海社会科学院房地产业研究中心专家表示。
的确,央行从2004年底开始的加息是伴随着国家紧缩“银根”、“地根”,并专项调控房地产而来的,所以除了成本高企、融资困难外,楼市景气程度

下滑、需求拉动不足等也让开发商的现金回笼计划受挫,预期利润下降,可以说想转嫁风险的可能都没有,不少企业逐渐陷入“断粮”的境地。
“此次加息将推动房地产市场加速洗牌是首先可以遇见的。”华东师范大学的一位教授指出,“这个时候的开发商可以利用自己的资金优势顺势扩张,中小开发商搞不下去就只有出局了,房地产企业分化是这个产业发展的必然趋势。”
事实上,开发商已经在这样考虑。复地集团有关负责人对媒体表示,加息只对自有资金不充足的开发商会产生些影响,而银行利息的预算在复地目前的项目周期里只占很小比例,所以基本不会影响到开发计划和运作进程。华润集团的有关人士则直接告诉记者加息

“是件好事”,因为华润本就想在调控加速行业整合的环境下乘机扩张,加息反而又给其创造了机会。
当然,有人欢喜有人愁,日子难过的开发商恐怕更多。一些中小开发企业的负责人就向记者表示,项目开发主要还是依靠信贷资金,加息所带来的开发贷款资金成本加大的压力是无法避免的,特别是我国正进入加息周期已成共识,一旦今后加息变

为一种常态,企业所面临的风险也会越来越大。
上海五合智库投资顾问有限公司总经理邹毅指出,房地产市场已到转型期。“开发商已经普遍意识到了房地产行业的‘金融属性’,未来金融产品化、企业规模化、产品复合化、专业化等房地产行业的纵深化发展趋势将更明显,开发商更需要完善自己的财务战略,特别是在融资筹划上。”

上证房产周指数(上海)		
全市	1002.5点	↓0.12%
内环内	995.3点	↑0.25%
中内环	1004.2点	↓0.11%
中外环	1039.4点	↑0.15%
外环外	996.5点	↓1.27%

楼市评弹

别把加息当救世主



□柯鹏

加息一周,从市场各方的情况看,至少目前影响并不明显。大多数专家的表态是,中国已经步入加息通道,未来或许还有更多的0.27个百分点会呼啸而来,调控仍会加速。只是,难道我们真的可以相信,加息是抑制楼市过热的救世主吗?

不可否认,适当时候的适度加息,最终能同时抑制房地产供求关系。一方面,加息将进一步增加购房者还贷负担,从而进一步减少房地产需求;另一方面,加息将进一步加重房地产开发商的负担,从而进一步抑制房地产开发数量;最终将可能导致房地产供求的双向萎缩。

但是,这些只是真空环境里面的理论假设。心理压力暂时撇开不谈,且不说目前0.27个百分点这样的微弱幅度对开发商几乎没有任何实质性的打击,对于真正有刚性需求的购房者而言,也只是让他们再多几口怨气,多等待几天而已。

退一步来说,即便加息加到一定程度了。我们知道,目前国内整个银行体系的贷款结构依旧是不合理的,特别是一些三、四线城市的银行分支行,中长期贷款偏多,打担保、隐性关联公司、开发公司空壳贷款等问题都存在,给商业银行带来不小的风险。考虑到我们目前还不是一个完全放开的市场经济制度,不少地方政府又“关系当道”,真要靠加息阻碍开发者的投资冲动和非理性开发,难度不小。

再说对于炒高房价有一定责任的外资,且不说人家大多不需要国内贷款,也不说已经有了个“限外”新政难下招。单单举个简单的例子,近期来了一些中东基金,手中是大笔的石油美元,看中的是中国大城市的长远前景——他们眼里的低风险投资,又怎么理你加息不加息?

所以说,房地产市场绝不单单是个经济体系,而是经济、行政的混合体。国外对于住房制度的“托底”保障,有的是政府给贴息,有的甚至是给购房者,给住房,基本能够完全满足低收入群体的住房需求,一旦这些群体都有房子住了,说句不好听的,你富人买的房子再贵,又关我何事?

加息不是救世主,顶多只是个外部推手。楼市调控,必须同时加大住房保障制度建立的力度。窃以为,这是关键所在。

大市管窥

银监会：专项整顿房地产信贷

针对房地产信贷可能带来的高风险,中国银行业监督管理委员会出具具体措施,督促银行业金融机构加强和改进房地产信贷管理。如强调严禁以流动资金贷款名义发放开发贷款;防止开发企业利用拆分项目、滚动开发等手段套取房地产开发贷款等。银监会近期还将对房地产按揭贷款、土地储备贷款、高污染、高耗能产能过剩行业贷款等进行专项检查。

点评:针对房地产等固定资产投资规模过大、增长速度过快等问题,中央的信贷闸门早已落下。今年,银监会为进一步防范、化解银行业面临的风险,又动起真格,对违规贷款行为的监管更要引起房地产企业的注意,切忌“因小失大”。

国土部：三大措施严把土地关

国土资源部正在酝酿更有针对性的措施来加强土地调控。一是调整利益机制,采取提高征地成本、规范土地出让收支管理、提高土地使用费征收标准等经济手段,从根本上消除建设用地过度扩张的经济动因。二是完善责任制度,推行地方一把手负责制、问责制度等增强执行力。三是强化监督检查,集中开展以查处违法批地为重点的专项行动。

点评:虽然土地调控尤其是今年这轮调控措施的推出相当凌厉,但一些问题仍很突出,如工业用地盲目扩张,土地出让收入不透明、使用不合理等。而要解决这些问题,关键是如何落实“管”字。国土资源部如今提出的三项措施显得更有力,不少违规开发商应当警醒。(整理 点评:李和裕)