

8月上海新房指数 涨幅翻番

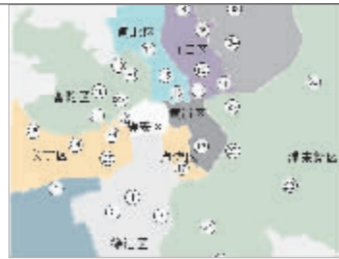
商品住宅成交淡季
不淡狂攀升



详见 C10

8月上海二手房指数 创新纪录

二手房卖家“松手”
交易回升



详见 C11

上证第一演播室 特别节目

年内第五次加息
未成楼市拐点



详见 C12

“责任中国·和谐地产”特别报道(三)

无尽加息路 第几根稻草压垮楼市?

◎本报记者 于兵兵

加息成了今年中国经济领域的惯有现象。

从9月15日起,中国人民银行年内第5次上调人民币存款基准利率,五年期以上贷款利率再升0.27个百分点,调整后利率达到7.83%。而2004年10月29日之前,这一利率水平为5.76%。换句话说,若购房者买房在2004年10月前,目前利息成本已经有35%的增幅——这不是一个小数字。

从年初有权研究机构预测央行不会加息,到今天连续五次年内加息,央行对金融市场的调控紧迫感已经被市场充分领会。但是,尽管加息加成了习惯,蹊跷的是,这种领会丝毫没有影响资本市场一路看涨的热潮。

日前,杭州某商品房开盘,出现4000人集会的壮观场面,只为参加摇号争夺500套房源的购买权。而根据国家统计局最新发布的70个大中城市房屋销售价格指数报告,8月杭州房价环比涨幅排名全国第一,比7月上涨4.7%。

曾几何时,购房者对加息信号敏感异常,而如今,平均1.8个月加一次息,其影响投资心理预期的初衷正逐渐被市场消化殆尽。但是,专家提醒,无论是楼市还是在股市投资者,如果继续在普涨形势下盲目入市,很可能在加息“后时代”尝到苦果。

国家信息中心房地产信息处处长刘青已对媒体表示,今后是否会出现继续加息的情况,要看加息的效果,综合其他各种情况来看,如果投资增速依然居高不下,不排除再次加息的可能。“虽然每次加息幅度不大,但是从整个加息周期来看,成本增加已经很多。理性的购房者应该会对这有所考虑。另外,虽然开发商通过股市融资的比例在增加,但绝大

部分开发商还是从银行获得贷款,屡次调高的利率对开发商来说是不小的压力。”一位在上海从事房地产开发的香港上市公司相关人士表示。

不少市场人士也认为,加息仍是压倒楼市的最后一根“稻草”,一次一根看似微不足道,但总有一天会由量变引起质变。“总之,今年以来央行加息步伐明显加快,贷款购房者可能对单加息的感觉并不强烈,但是随着利率升高,还款压力逐步累积。当初美国进行了十轮加息才控制住高房价,我国采取加息政策对抑制房价终有裨益。”专家表示。

信义房产分析师表示,虽然楼市需求仍在,但频频加息仍会改变购房者目前贷款买房的意愿。同时,很多购房者的贷款利率变更日是在明年的1月1日,那时恐怕会是个人房贷市场的一个关口,“因为今年几次加息的叠加影响将会在那时一次性又实质性地显现。”

不过也有专家表示,面对日益繁杂的楼市调控形势,单一的加息工具已经无法完成令楼市降温的任务。

上海浦东改革与发展研究院房地产研究中心副主任从斌表示,人民币升值周期长短是预测此轮资金流动性过剩局面何时结束的重要因素。“从目前情况看,人民币升值节奏没有明显加快的可能,如果以这样的速度进行下去,可能在5年甚至更长时间才能走到国际金融市场认可的汇率水平。”专家称,因此近几年的时间都可能是热钱流入的时期,这一形势对判断资本市场投资热度的降温时间表应该有所借鉴。

银河证券首席分析师左小蕾则在此前分析,大幅加息才对房地产业可能带来负面影响,但因为对整个宏观经济也将带来影响,所以缺乏可操作性。



房地产金融“斩首行动”在即

◎本报记者 李和裕

无论压垮房地产市场的“稻草”会是哪一根,房贷政策的变化往往是楼市最敏感、反应最直接的那一根。在此次加息前,购房首付比例要提高到四至五成消息早已传开,尽管在去年年中和今年年初也分别传出类似消息,其后又不了了之,但这一次配合着部分城市部分银行的“选择性停贷”之举,却引起了不小的市场震动。而在今年的第五次加息快速来临后,房贷政策进一步紧缩的预期再度加深。

紧缩原因:房价飞涨

疯涨的房价走势显然是此次政府吹响房贷紧缩号角的导火索。国家发改委、国家统计局公布最新的调查

报告显示,8月全国70个大中城市房屋销售价格再创新高,同比上涨8.2%,涨幅比7月高0.7个百分点;环比上涨1.4%,也比7月高0.2个百分点。特别是8月所有70个大中城市的新建商品住房销售价格同比均上涨,涨幅高达9.0%。

中国指数研究院华东院副院长陈斌认为,供求失衡是造成此轮房价上涨的主要因素,同时,供不应求所带动的楼市增长又增强着市场对于未来的预期,但是他又指出,单纯的预期支撑下的高涨楼市不会长久。更有市场人士表示,不匹配的房价增长已造成一些城市“有价无市”的局面,房价调整或为期不远。那么,假如房价下跌,银行所面临的可能就是一

场危机。

“房地产作为资本密集型产业,从投资到消费各环节都离不开金融的支持。我国近年房地产市场的迅猛发展带动银行房地产信贷业务的快速扩张,成为银行业改善资产质量、提高利润率的一大途径。然而在理性不足的房地产市场条件下,过度的信贷扩张必将给银行带来未知的潜在风险。所以近年来,银行的房地产信贷政策从供需两方面着手以控制房地产风险的膨胀。”上海五合智库总经理邹毅表示。

信义房产研展主任方力也表示,此前银监会已发出紧密追踪国家对房地产市场的调整政策,审慎发放房地产开发贷款和个人住房贷款的信号。此举并非全与个人住房贷款本身的质量风险有关,估计其中也有不少银行今年信贷额度已提前用完,下半年房贷压力大的原因。

提高首付:非“一刀切”

而从市场反应来看,在部分银行已经选择性暂停二手房按揭的深圳,有统计显示,8月深圳二手房交易量与7月相比下降了50%以上,二手房整体交易均价也因为成交萎缩而回落约3.95%。所以,不少市场

人士认为,贷款紧缩也就是变相提高首付,如果房贷方面再有“重拳”措施出台的话,房价走势可能会出现回调。

本周,上海证券报就报道了央行拟将第二套房首付比例提至四成的消息,同时商业用房首付比例由目前的四成提高至五成的政策的确正在研究中,有关政策考虑还包括进一步提高房贷利率、收紧开发商贷款等等,不过知情人士称尚未最终敲定。消息人士又称,准备提高房贷首付比例主要针对的是第二套房,有关部门已邀集多方机构对此进行研讨。

上海五合智库总经理邹毅分析,房地产开发贷款和个人购房贷款是商业银行房地产业务的两个分支,对它们的政策分别代表了银行对供需双方的态度。从房地产开发贷款的政策内容来看,银行信贷政策主要落脚点是在银行自身对企业开发贷款发放的条件,即开发商获取贷款的资质要求,及银行发放贷款后对企业从开发到销售资金回笼期间的贷款管理。银行对个人按揭贷款的政策则主要通过提高首付比例、贷款利率等方面的调整,结合抵押物的价值、借款者收入水平和信用记录等来控制银行按揭业务的风险,并且银行可以定量化直接控制的就是购房者的首付比例和发放贷款的利率这两项。

业内也相对比较赞同非“一刀切”式的做法。复旦大学房地产研究中心主任尹伯成就曾表示,提高房贷首付应该说多少会起一点作用,因为现在的购房者中投资性的需求又抬了头,首付比例提高以后,投资就不那么容易了。“但是首付比例提高,对买第一套住房的消费者来说又是个问题。就像给小孩子洗澡,洗完我们要把脏水倒掉,小孩子不能倒掉。我们提高首付比例是为了抑制投资性的需求,而对于第一次买房的消费者是要提高他们的购买能力的。所以我觉得,在执行时要想办法把消费性需求和投资性需求区分开对待。”



上海证券报社主办的“责任中国·和谐地产”评选活动正式启动以来,反响极为热烈。目前,中国证券网(www.cnstock.com)上四个榜单的投票已经正式截止,个人投资者投票总数超过20万票,房地产主管部门领导、专家评审委员会、独立第三方评审团的投票工作也已完成,结果即将揭晓。

为将此次中国地产界少有的高规格评选活动推向顶峰,迎接即将于金秋十月召开的2007中国房地产业发展高峰论坛,《上海证券报·地产投资》专刊结合中国房地产市场的最新热点,特别推出“责任中国·和谐地产”系列报道,欢迎广大机构和

敬请关注
10月25日举行的颁奖典礼暨高峰论坛
报名热线:38967515 李小姐
liheyu@citiz.net
地点:中国上海浦东大万丽酒店4楼

■楼市评弹

台风来袭



◎柯鹏

匆匆而来,轻轻而去,上海是个防卫森严的城市,台风“韦帕”并无太多的影响,不带走一片云彩。

本周,楼市盘面依旧感觉不到一丝凉意,人心似乎受到台风的影响,被刮得有点变形,对于房价的追捧到了狂热和让人无法理解的境地。8月的国房景气指数持续提高,到达3年来的最高点,70个大中城市的房价同比涨幅也首次突破了8%高位,刷新了纪录。

本周,调控政策依旧层出不穷,加息已是今年第5次了。看得出来,政府也在暗中加码。但是,正如这个城市不为台风所动,全副武装的楼市并不惊慌,期盼的累加效应并未显现,央行还得顽强地和流动性过剩作战,而那些行政、金融、税收等等调控利器依旧必须高悬,防止房价涨势在非正常的轨道越行越远。

就像每次台风来袭,城市总会做好应急预案,每次调控警报拉响,既得利益者们也总会找来更多的安全帽,这是我们的调控大政方针总是难以完全到位的一个很重要的“病因”。两天前,就连中央党校的专家也直言不讳,中国此前的经济适用房政策是失败的,政府是“好心办坏事”,完全变了味。

至于曾被业内外颇为关注和寄予厚望的楼市“限外令”,至今也仅有北京、上海、深圳出了落实细则。然而,即便如此,也难挡被人民币升值诱惑而来的外资曲线进入,势头一如既往凶猛。这些天,深圳更是干脆开口,允许一个外国人家庭凭不同证件购房多套,大有“破罐子破摔”的意味。

人常言做事有三种境界:若真能一目的行,过目成诵,“多快好省”建设社会主义,三年就在住房建设领域赶超英美,那当然是尽善尽美;退而求其次,咱们不求一蹴而就,但求骏马加鞭也可功在不弃、精神可嘉,算得上道路曲折而前途光明;最怕的就是,假马顶替安全帽,来个割鸡不成尚失,画虎不成反类犬,涂涂画画个“四不像”的格局。

大事难成,让人扼腕。看来,惟有摘掉那些安全帽,才能让暴风雨来得更猛烈些。

更多精彩,请见 <http://mumluke.blog.sohu.com/>

公积金贷款:额度提高的减压效力

◎特约记者 一凡

此次加息,业内人士认为与以往一样,短期影响是负面的,但影响有限。特别是在住房公积金贷款方面,即使目前的公积金贷款利率已由年初的4.77%升至5.22%,但在市场并未显示出明显的累积效应,不会成为房价转折点。

“此次加息主要是针对证券业,相对于房地产业影响还是比较小。”北京大学经济适用房金融中心主任冯科对媒体表示,加息可能会导致房地产投资总量的减少,但对购房者的影响不大。如果贷款运用公积金的话,对于已经购房的人,加息所增加的成本比物业增值所带来的收入小得多;对于还没有购房的人,这点利息也算不上什么阻碍。

还有相关人士表示,根据之前几次公积金贷款利率上调之后的反应,职工用公积金贷款购房的消费行为并没有受到加息太明显的影响。甚至有市场人士表示,自住型购房者还是应该及早买房,至少今年的房价应该还是处于上涨趋势的,加息也还会继续。

并且,考虑到今年以来,政府大规模推进保障类住房供应,提高住房公积金贷款额度等种种思路,正如大禹治水,是疏而非堵,以处

置好普通百姓真实的住房需求。

如上海从9月1日起调整公积金贷款方式,由以户为单位计算贷款额度改为按户分别计算的方式。由此,原来每户家庭20万元的贷款上限调整为40万元,加上补充公积金、大装修贷款政策等,上海每户家庭的公积金贷款上限可超过50万元。中原地产研究咨询部经理马冀表示,提高公积金贷款额度、变相减轻首次置业者的购房成本,可以理解为政府对于大众民生的住房问题已经做到了事先反应。

不过也有一些业内人士提醒,这是政府对购房者心理层面的又一次预警。由于央行采取频繁的加息动作,表明利率再度上调的机率非常大,从而会让购房者产生对后期成本明显增加的一个预期,这在某种程度上会影响到一部分普通消费者的购房步伐。

今年来的五次加息,每次幅度虽然都不大,但都如同在釜底添薪,小幅多频所形成的累积效应不容忽视。甚至有报告预测,在此次加息的影响下,会有约12%的二手房投资者及20%左右的一手房投资者可能将手中的房产进行出售,由此就会增加市场内二手房的供应,这种供应量的增加所导致的楼市格局的变化,可能会在今年下半年有所体现。

上证房地产8月指数

