

房贷新政灼伤开发商 “黄金周”冷清收场



6日,上海“假日楼市”2007上海房地产秋季展示会 本报传真图

◎本报记者 李和裕

“十一”前,央行、银监会紧急出台《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》。基于此次的房贷新政,房地产投资风险开始凸显,开发商也面临着楼市气候变化带来的窘境。

开发商被新政“闪了腰”

在这个紧随房贷新政而来的“十一”黄金周,开发商的心情十分复杂。来自各方面的数据显示,国庆期间的各地楼市观望气氛浓厚,原本想在旺季好好发挥一下的开发商恐怕更多地是被新政“闪了腰”。

比如上海,长假里为期四天的房地产秋季展示会已是“保留节目”,但交易情况并不乐观,上海“网上房地产”的记录表明,4-6日三天分别成交了437、409和303套商品房,合计12.81万平方米,3天的交易量只相当于节前周末(9月28日)一天的水平。一位参展的开发商坦言,中央赶在“十一”前出台房贷新政,急为楼市降温的意图明显,购房者的观望态度也在黄金周开始显现,目前开发商也只有继续观察新政效应。

又如北京,今年以来楼市表现可算持续高烧,房价涨幅在各城市中一直名列前茅,但在房贷新政出台前后,北京楼市逐渐呈现交易清淡的局面,据悉一些楼盘的售楼处甚至出现退房情况。

再如深圳,相关数据显示,黄金周最低单日新房成交量仅6套。市场人士介绍,从此次黄金周举办的深圳秋季房地产交易会上也不难看出,房贷调控影响下的深圳楼市已经提早进入“寒冬”。

还有重庆,尽管一些市场人士

称二线城市受影响可能弱些,但相关报道表明,在新盘扎堆上市的黄金周,重庆楼市销量明显走低。为了抢黄金周楼市,重庆主城区在“十一”期间有4000多个新盘上市,可售商品房20多万套,可售商品房总面积达到1900多万平方米。然而在黄金周的前四天,重庆主城区商品房的日均销售量仅为平时的十分之一左右。

“(房贷新政)宝剑出鞘,开发商受了点伤。”业内知名的房地产投资策划人贾卧龙就公开表示,房贷新政无疑给购房者设定了一道门槛,经济能力较弱的购房者被挡在市场之外,同时投资成本加大也促使部分投资者“弃暗投明”,经济实力较强的购房者也会出现分流,投资需求减弱,自住需求成为市场主力。而在目前情况下,一旦房地产市场只剩自住需求,市场活力将大大减弱,楼市或将出现拐点,开发商也步履维艰。

业内静待新政威力

“今年全国性的房价暴涨,央行和银监会决定采取提高首付等措施也是‘顺水推舟’而为。不过这次房贷政策所传递的信号表明,各地房价都有可能会出现不同程度的调整。因为一方面,一些原先不太愿意卖房的开发商、房东的出货意愿加大;另一方面,购房者在首付增加、房贷紧缩和房价上涨的压力下,购房能力有限,因此可能出现的情况是房源的上市量增加,但是需求受到限制,成交量难以大幅上升。”上海佑威房地产研究中心主任薛建雄表示。

贾卧龙还提出,与提高首付相比,第二套房利率不得低于中国

人民银行公布的同期同档次基准利率的1.1倍(8.613%)这一规定,才是打击住房投资行为的“杀手锏”。因为对于第二套住房的购房者来说,相比原来优惠后的房贷利率(6.655%),一次性提高将近200个基点,高出将近30%,这与央行每次加息27个基点相比,等于一次性加息7次半,风暴来得相当猛烈。同时,就算目前的调控显得暂时停留在投资领域,可一旦政策继续加压,席卷到多数开发商赖以生存的住宅领域,效应可能会更强烈,开发商更要陷入困境。

不过,也有一些业内人士担心,房贷新政的实际操作可能没有出台通知那样看似简单。毕竟通知规定的只是一个框架,每家商业银行具体的实施细则都还没有定,而且具体的实施细则是什么时候出来、可行性如何、能否形成合力,是否存在抗力等等,目前还是未知数。

“房地产宏观调控的手段很多,提高首付属于金融调控方式,与加息相似,其功能在于紧缩信贷,提升购房门槛,抑制投资、投机行为。总之一句话,为过快膨胀的市场需求泼点凉水。理论上如此,但是否真的能使市场降温,绝非可以盖棺定论。正如近三年连续九次加息,但全国楼市仍干劲十足,因为推动房贷上涨的因素很多元化,如果其它因素都没改变,单靠提高首付无异于杯水车薪。”上海易居房地产研究院高级评论员杨旭旭认为。不过他也指出,至少此次出台房贷新政,反映了央行、银监会、部分商业银行对于目前楼市过热及其所隐藏风险的忧虑,那么对购房者亦同理,这一“间接效应”也可能引发楼市心理预期发生改变,也完全有可能使楼市上涨势子放缓。

■相关新闻

未封顶楼盘禁贷考验开发商运作力

◎本报记者 李和裕

除了有直接针对性的条款,《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》中一些对于个人房贷的限制其实也对开发商提出了考验。如通知中要求的“只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放住房贷款”一项,业内就认为将对开发商的资金运作等产生较大影响。

有分析指出,目前许多城市规定的预售标准多为多层达到结构封顶、小高层和高层则只要达到主体结构的一定比例即可,那么特别是对于建造小高层和高层的开发商来说,“未封顶禁贷”意味着要么延后开盘,要么等相当一段时间才能拿到银行放款。

“开发商在取得销售许可证后及楼盘主体结构封顶之前,虽然能取得如购房者为首付款这

部分销售回款,但由于个人购房者还不能从银行取得按揭贷款来支付剩余的房款,这使得开发商收到全部销售回款的时间相对滞后。而在此期间,开发商还会不断地支出,包括支付工程款等。”业内人士分析。

但是,也有开发商告诉记者,央行早于2003年6月下发的121号文中就已明确规定:为减轻借款人不必要的利息负担,商业银行只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放贷款。“可能前后两次的出发点不太一样,4年前是减轻负担,这回主要是防范风险,但要求其实是一样的,只是4年前新政的落实力度在各商业银行间轻重不一,楼市反应也不是很强烈,而这次的房贷新政一旦严格执行,未来楼市或将形成以现房为主的销售局面。”

叫停按揭堵住投资客后路

◎本报记者 于兵兵

央行与银监会的《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》于长假之前“如约”出台,市场的第一关注点往往集中于提高第二套房首付比例和利率这一主要内容,但业内人士提示,综观通知全文,利刃也藏于细节之中,比如叫停按揭。

根据通知第三条的规定,商业银行不得发放贷款额度随房产评估价值浮动、不指明用途的住房抵押贷款;对已抵押房产,在购房人没有全部归还贷款前,不得再评估后的净值作为抵押追加贷款。看似简单的一项规定,彻底堵死了个体曾经被广泛应用的“用银行钱办自己事”的按揭投资路径。

房贷中的按揭就是通过再评估方式测算出房产新市值,以七成贷款为最高值得出可贷款限额,减去已有的贷款数额,得出可追加贷款额。

即便是房贷新政消息已经传开的9月底,加按揭还被看作是“对抗”提高首付的法宝之一。“如果首付不够,可以先拿自己或亲人的房子做加按揭,贷到钱再付新房的首付。”一位银行人士当时乐观地表示。

分析人士指出,监管部门正是看到了加按揭可能给银行带来的信贷风险和对提高首付政策的“对冲”影响,才适时出台限制性规定,将叫停按揭与提高首付比例同时推出,再配合其他新政,打击众多“变相”贷款。

发改委:房地产调控进入关键期

◎本报记者 何鹏

国家发改委日前发布的最新一期经济形势分析报告指出,今后一个时期是房地产市场调控的关键期,要进一步加大供需双向调控力度,继续抓好已出台调控政策措施贯彻落实工作,调整完善有区别的信贷、税收政策,形成合力,稳定房价。

报告表示,对房价上涨较快的城市,要加强指导和监管,适当增加居住用地供应,引导居民合理消费。要加大力气抓好住房保障工作,切实解决低收入家庭住房困难。

发展改革委认为,从目前市场运行情况看,一些地方对调整住房供应结构、稳定住房价格缺乏紧迫感和主动性,相关调控目标没有如期完成,加之受结构调整周期影响,已供土地没有及时形成实质性开发,中低价位、中小户型普通商品住房有效供应不足。

物权法实施 对楼市作用须观后效

◎本报记者 李和裕

《物权法》已于10月1日起正式实施,尊重《物权法》的原则和精神新修改的《物业管理条例》也同时实施。在众目一致房价过高的市场背景下,《物权法》的施行也引起其是否会对楼市稳定产生积极作用的思考。

上海五合智库顾问有限公司总经理邹毅介绍,《物权法》中与房地产相关的内容可以概括为以下几条:第一,建筑区划内绿地、道路和配套(如会所)的归属问题;第二,明确业主对建筑物专有部分和公共部分的权利;第三,业主对其所有物享有的权利;第四,住宅用地70年后可续约;第五,关于征地拆迁补偿的问题;第六,对不动产统一登记的要求。“其中第一、第四或将对房价产生影响,因为关系到未来购房者购房成本和开发商开发成本的构成。并且,续期条款的成立直接为物业费的征收提供了法律依据。”

与此同时,报告还指出,信贷、税收政策对住房需求的调节作用不突出,加之近期股市的震荡刺激部分获利资金套现,重新进入房地产市场,导致住房需求持续旺盛。一些开发企业为获取超额利润,囤积土地、捂盘惜售的现象又有所抬头,加剧了住房供求矛盾,给稳定房价带来了较大压力。

根据国家统计局今年1至8月房地产开发投资统计快报,70个大中城市房屋销售价格指数和40个城市城市房地产市场交易简报提供的数据分析,当前房地产市场运行呈现四个特点:一是房地产开发投资增幅上升,住房投资增速有所加快,普通商品住房和经济适用房投资比重提高;二是住房供应结构开始改善,但90平方米以下住宅比重仍然偏低;三是市场库存旺盛,供求矛盾比较突出;四是房价涨幅呈逐月加快之势。

事实上,包括邹毅在内许多业内人士都认同,《物权法》的出台和实施更多的是一种法律依据,目的更在于规范市场对市场价格的调节。“房地产市场在经过两轮宏观调控后,政府对楼市有了更深入的认识,调控路线与目标也将更加清晰和明确。在这样的背景下,物权法出台及实施后对征收物业费等一系列的具体方案的实施具备了操作基础。”

但是,今后房地产开发企业获得土地将以什么为竞争基础?在现有的市场供需结构下,如何通过有区别的征收物业费来进行市场结构调整?现持有房产者70年后如何缴纳物业费?税费、税率如何确定?这一系列操作层面的问题需要政府有关部门根据市场情况详细的制定。“所以说,物权法只是一个新的开始,其效应的发展仍需等待后续的立法和具体的执行。”邹毅表示。

大中型流通企业领跑消费市场

国家统计局日前发布的数据显示,党的十六大以来,我国流通各行业齐头并进,大中型企业领跑市场。

从行业结构看,批发和零售业零售额由2002年的40926亿元增加到2006年的64326亿元,年均增长12%;住宿和餐饮业零售额由5547亿元增加到10346亿元,年均增长16.9%。从增量上看,批发和零售业与零售总额同步增长,2006年对社会消费品零售总额增长的贡献率达到83.8%,拉动零售总额增长11.5个百分点,成为市场商品销售的主力。

大中型企业商品销售增长仍居领先地位。在几年的市场竞争中,涌现出一批规模大、市场竞争能力强的骨干企业,它们充分发挥规模大、环境优、信誉好的优势,成为城乡居民特别是城镇居民的首选消费场所,在竞争中领跑消费品市场。2006年,限额以上批发零售企业实现商品销售额109883亿元,占批发零售业商品销售总额的比重由2002年的49.3%提高到55.8%,在市场中仍居于领先地位。(据新华社电)

“五纵七横”国道年底可基本建成

◎本报记者 于祥明

今年前三季度全国交通经济运行基本平稳,“五纵七横”国道主干线建设项目进展顺利,预计年底可实现基本建成的目标。日前,记者从交通部获悉,前三季度,交通固定资产投资增幅稳中趋降,公路水路内部投资结构进一步改善。沿海港口大规模建设的态势减缓,开始进入稳步发展阶段。

据了解,目前,“五纵七横”国道主干线建设进入攻坚阶段,预计年底可基本建成;西部开发8条省际公路通道已建成74.4%,预计2010年能按计划基本完成;国家高速公路网已建成41.2%。沿海港口煤、油、矿、箱四大货种专业化码头建设和以长江黄金水道为重点的内河航道整治工程不断推进。

北京地铁7日起全程2元

北京市轨道交通7日起全网实行单一票制,票价为每人每次2元。实施新的票价政策后,北京成为全国地铁票价最低的城市。

7日一早,北京市民李捷走进地铁站时发现,售票窗口贴出了“地铁票价2元”的蓝色标识。有公交一卡通的李捷特意购买了一张新版的纸质地铁车票作为纪念。新版车票比老版又长又宽,票上印有已开通的北京地铁线路图。

“从原来的3元到现在的2元,票价降了三分之一。如果和原来地铁城铁联票5元比较,降幅达到60%。新票价让老百姓得到了更多的实惠。”李捷对新的全程2元的单一票制很满意。

按北京交通运输部规定,乘客乘坐北京地铁1号线、2号线、13号线、八通线,包括7日下午开通的5号线,不论乘坐距离长短和换乘次数多少,使用一卡通或现金购票,均为每人每次2元。

北京市交通管理部门预测,实施新的票价方案后,北京轨道交通客流量将有所增长。对此,北京地铁运营部门表示,已经积极准备应对措施,提升运营管理水平,在保障运营安全的前提下,进一步挖掘路网潜力,增加运行车辆,缩短发车间隔,提高运力。(据新华社电)

河北明年3月起禁用单层玻璃窗

来自河北省建设厅的消息,自2008年3月1日起,单层玻璃窗将被禁止使用,推拉窗将被限制使用,取而代之的将是中空玻璃窗和内开式平开窗等。

河北省建设厅日前发布了《建设工程第5批限制使用和淘汰产品目录》。根据这一目录要求,单层玻璃窗(塑料、铝合金、钢制、玻璃钢、不锈钢)因达不到国家节能标准要求被淘汰,工程设计单位应于2008年1月1日起停止设计、使用该产品,2008年3月1日起禁止在全省建设工程中使用。《目录》推荐的替代产品为中空玻璃窗等。

另外,推拉窗(塑料、铝合金、钢制、玻璃钢、不锈钢)则因为密封及保温性能差,高层应用问题多等原因被限制使用,河北省建设厅推荐的替代产品为内开式平开窗。

按照要求,在河北省《建设工程第5批限制使用和淘汰产品目录》下发之前已经设计、涉及淘汰或限制使用产品的,由建设单位负责与设计、施工单位协商修改设计。该《目录》下发之日起,河北省建筑设计、施工图审查单位违反规定设计国家、省淘汰或限制使用建材产品的,责令改正并予以通报批评。(据新华社电)

投资192.2亿 海南东环铁路开工

◎本报记者 于祥明

日前,记者从铁道部获悉,由铁道部与海南省共同出资建设的海南东环铁路近日开工。据悉,此项目是迄今为止海南投资规模最大的基础设施项目,总投资约192.2亿元。

据了解,海南东环铁路北起海口市,途经文昌市、琼海市、万宁市、陵水县,南至三亚市,全线近期共设14个车站(新建长流、秀英、汽车南站、新海口、美兰机场、文昌、琼海、博鳌、万宁、神州、陵水、田独站,改造海口和新三亚站),正线长度308公里,设计为国家I级双线电气化铁路,速度目标值为200公里/小时,主要开行动车组列车。

铁道部相关负责人表示,海南东部沿海地区集中了全省78%的旅游资源和90%的客流,城际间人员流动频繁。为此,海南东环铁路功能定位为以客运为主、兼顾海口市内轨道交通和少量快捷货运。预计近期运量为1800万人/年,远期运量为2500万人/年。建设工期4年,预计2011年9月建成通车。海南东环铁路建成后,乘客从海口至三亚仅需90分钟,较高速公路平均旅行时间3小时缩短一半。

广东省广州中级人民法院拍卖公告

(2006)穗中法执字第377号执行1号

原告中国银行广州市沿江支行诉被告广州新太新技术研究设计有限公司欠款合同纠纷一案。本院于2005年9月29日作出(2005)穗中法民二初字第65号民事判决书已经发生法律效力。权利人中国银行广州市沿江支行于2006年1月12日向本院申请强制执行,本院于同日立案执行。

本案在执行过程中,于2006年1月24日向被执行人广州新太新技术研究设计有限公司发出限期履行通知书。但被执行人未在规定时间内履行民事判决书确定的还款义务。本院依法查封了被执行人广州新太新技术研究设计有限公司持有的,新太科技股份有限公司56648594股社会法人股股份。本院于2006年8月23日委托南方诚信资产评估有限公司对上述查封的股权进行评估,并依法选定广州东方国际拍卖有限公司对上述查封的股权进行公开竞价拍卖。“广州东方国际拍卖有限公司定于2007年10月19日上午10:00时在广州市越秀北路222号康良大厦1106室拍卖大厅举行拍卖会”。现本院通知本案当事人和担保物权人,优先购买人及其他优先购买人,于本次拍卖会到场参加拍卖会。有关该财产的具体情况和需要参加拍卖会购买上述财产的单位和个人,请与广州东方国际拍卖有限公司联系。特此公告。二〇〇七年九月二十九日

广州东方国际拍卖有限公司拍卖公告

受广州市中级人民法院委托,我公司定于2007年10月19日上午10:00时在广州市越秀北路222号康良大厦1106室本公司拍卖会举行拍卖会。公开拍卖以下标的:

广州新太新技术研究设计有限公司持有的,新太科技股份有限公司(证券代码:600728)56648594股非流通股社会法人股股份。竞买保证金180万元。

咨询时间:即日起至2007年10月17日8:30-17:00(非节假日)
咨询地点:广州市越秀北路222号康良大厦1106室
咨询电话:020 83642127 83642189 范小姐、黄先生
有意者请,请先到我公司填写《竞买登记表》,然后到银行将竞买保证金划付至:广州市中级人民法院,开户行:深圳发展银行广州市越秀支行,帐号:11000858447501,并在汇款单上注明“(2006)穗中法执字第377号,新太法人股股份,东方国际拍卖公司”等字样。保证金须于2007年10月18日上午11:00时前到达法院帐户。