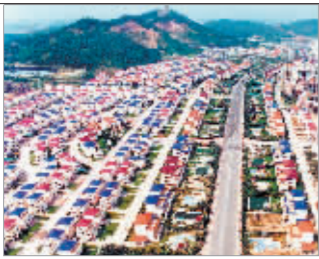


上证第一演播室 特别节目

“碧桂园模式”不
被业内看好



详见 C10

上海楼市“321 格局”凸显

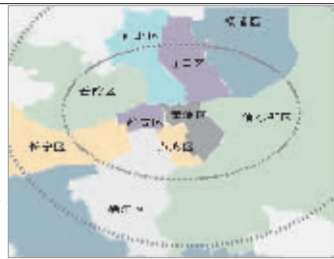
普陀中环大盘阳光
建华城涨价过快



详见 C11

上海环线区域楼市 一周表情

供应急剧下降,有价
无市继续



详见 C12

年关

金融信贷变局主导楼市大角力

【编者按】

时近年关,房地产金融市场,有了一缕冬天的味道。一些商业银行早早完成了年度信贷目标,出于各种计划,开始婉拒新增贷款。对开发商是“当拒则拒”,对个人购房者也开始大幅收紧;然而,对于开发商来说,多元化融资毕竟不是那么简单的任务,商业银行依旧是“衣食父母”,于是,使出浑身解数争取开发贷款和延缓还款计划,成了年终的例行工作;另一方面,不少个人购房者则迫于加息压力和紧缩政策,选择一次性付款购房、提前还贷和外资行业务的比例也在增加。一时间,楼市多方的脸色不停变幻,隐藏于其下的心理博弈,则已然日渐白热化。可以预见,一场变局正在悄然酝酿,等待最终的突破。



银行对房企:拒

◎本报记者 于兵兵

现在这个时段,我们银行对房地产开发企业已经基本不贷款了!”一位银行人士告诉记者。

这一做法的政策依据是近日相关主管部门不加声张地要求各商业银行在年底前冻结贷款发放业务,并要求确保年底时的贷款余额不超过今年10月31日时的水平。

本周,交通银行上海分行等银行的信贷部门负责人在接受采访时都未否认这一说法。但他们也同时表示,总体叫停不等于一个个案都不能贷款了。一位中国银行上海分行的工作人员也告诉记者,眼下对房地产开发贷款的确招得很严,实际额度已经没有了,只不过有个别情况会把一些还过来的开发贷款调剂性地放出去。“还有银行人士称:我们可以把对公业务中的一些已经归还的贷款额度放给对私业务,因此房贷仍然可以做。”

但也有银行人士表示,为支持将宏观调控措施落实到位,一些银行确实暂时取消了给企业和个人的贷款及授信额度。相比之下,房地产企业要想获得贷款似乎比个人更难一些。专家表示,与企业流动资金贷款相比,个人按揭贷款的规模相对较小,因此一些优质客户还可以申请贷款。

监管部门严格落实政策表现出了政府遏制投资热潮的迫切心理,其根本原因是投资热度居高不下确实正使中国面临经济过热的可能。数字

显示,今年10月份的CPI升幅达到6.5%,是10年来的最高水平;今年前10个月城镇固定资产投资较上年同期增长近27%,也创下近年来最大增幅。

在此情况下,央行加息、控制贷款的工作变得十分紧迫。而相对房地产市场而言,贷款发放量下降有可能遏制住房市场的急速发展,影响消费信心,并影响房企的投资计划,给企业融资环境带来不确定性。另外,银行暂停放贷有可能给房地产股,甚至整个股市带来一定程度的降温,减少金融体系内可流向股市的资金。

但是,也有专家表示,中央监管部门的统一口径未必在地方得到有力实行。上述银行人士所称对公业务贷款指标转入对私业务,就是地方银行的对策之一。这种“上有政策,下有对策”的情况是海外分析人士不一定能够判断到的现实情况,而房地产市场宏观调控效果甚微的重要原因之一,就是“上行下效”以及地方根本没有大力调整房地产市场的动力和决心。房地产“绑架”银行系统和中国经济的判断虽然有些危言耸听,但不乏现实依据。”上海体制改革研究所的一位专家坦言。

银行对个人:缩

◎特约记者 海潮

今年7月底,中国人民银行上海总部发布信息称,日前召开的上海市金融形势分析会明确提出,要密切关注国家房地产调控政策和房地产价格走势,加强房地产企业贷款和个人住房贷款的资金流向监控。之后的几个月中,有关加息、放贷指标提前完成以及提高首付等房贷收紧信号,不绝于耳。

今年上半年,上海乃至全国的住宅销售量井喷,房贷发放的总量也随之骤增,国内银行发放的个人住房贷款同比增长四到五成。以深圳为例,今年上半年深圳个人长期消费贷款增加425.4亿元,而去年同期也才增加121.2亿元。上海的情况也有所雷同,6月上海个人住房贷款增加45.43亿元,比5月增长430%——过分透支月度、季度甚至年度贷款额度,导致了目前个别银行无额度可贷的状况。

事实上,不少银行上半年就把今年的额度全部用光,加上下半年以来银监会正全力以赴控制商业银行的信贷规模,所以出现部分银行贷款额

度提前用完的情况的城市不在少数。如果说“先款可贷”还是个个别现象,不足以证明银行有意收缩房贷,那么9月底出台的《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》就是国内各大银行全面收紧房贷不争的事实。

其中最引人注目的当属对购买第二套房“套上”的“紧箍咒”。目前,第二套房“标准”如何界定尚未统一,但贷款首付比例不得低于40%,贷款利率不得低于基准利率的1.1倍等硬性指标,已进入放贷程序之中。

实际上,下半年以来,上海乃至全国的银行都或多或少地出现房贷收紧讯号。有中介人士透露,8月之后,上海二手房贷款业务的操作难度明显增加。业务人员发现小面积已售工房目前已经很难获得商业贷款,大部分银行拒绝向房龄20年以上、面积小于50平方米、总价低于40万元的售后工房提供房贷,这类客户现在只能通过公积金贷款来缓解买房的资金压力。之后,随着“第二套房”政策出台的临近,部分房龄已过5年、总价不高的二手房也开始遭遇贷款困难的局面,一些小型商业银行甚至暂停了对购买商业用房的贷款。

房企对银行:恋

◎特约记者 陈歆

别看股市IPO和再融资火热,事实上,火热的资本市场只是大企业的乐园,对于大部分房地产企业,真正让它们安心的还是银行信贷。尤其是一边央行几番上调准备金率、几番加息,另一边大型上市公司对小企业虎视眈眈,前途“悬于信贷一线”的中小房企,境地越是孤立无援,对信贷的依赖感就变得更为明显。

房地产企业50%以上的资金来源源于银行信贷。”中国人民银行研究局副局长张涛在今年3月举行的中国房地产发展年会上就已一针见血地指出现状。虽然资本市场上房地产股权融资和债权融资近年愈加活跃,2006年资金总计达到300亿元,但这300亿元与2006年房贷余额3万亿元的水平相比,却是小巫见大巫。

中国当前5万余家房地产公司中大多是小企业,房地产企业负债经营的情况比较严重。1997年到2003年房地产开发企业平均负债率是75%,2004年以后略有降低,但仍然很高。而2007年前三季度,主要金融机构投向房地产业的中长期贷款占比分别为15%,尽管比2006年同期下降了5.2个百分点,但房地产业对银行的倚重依然明显。

2007《房地产蓝皮书》曾显示,房地产企业的融资结构仍具有明显的依赖银行贷款特征,资金主要来源于自筹资金、银行贷款、定金及预

收款。在各个环节,开发商都可能遇到资金周转不灵的情况,有的只能卖掉自己。”一位开发商项目向记者表示。而更多的例子则是资金上无以为继的小型房企靠卖项目或者引进战略投资者来自保。

对于规模有限的房企,它们往往只拥有一两块地皮,却没有多少开发资金。虽然现实中已经建立了银行信贷、股权、信托等多种融资体系,但是房地产企业的融资渠道仍然主要依靠银行贷款。但小企业却依然投路无门——私募基金和资产证券化尚未“阳光化”,房地产信托也受到了严格管制,所有这些都非常不利于未上市的房企,有些只能眼睁睁地看着自己的开发项目被地区房地产龙头企业所鲸吞,因为后者都渴望着一夜之间跻身房地产大鳄之列。

所以说,更多的企业都是将希望寄托在了银行信贷上。但是,因中央政府对房地产市场的宏观调控及货币政策的步步收紧,中小型房企对银行信贷再依恋,也要想办法割舍这种情感,否则,无法自拔的结果只能让企业陷入更加被动的境地。

个人对银行:选

◎本报记者 唐文祺

随着房贷新政这根“大棒”在9月终于落下,在10月收紧房贷已成定局的上海,新政效应初步体现。不过,在新政所造成的观望局面中,对一些购房者来说还是留有选择余地。

在央行上海总部发布的报告中,10月上海中资商业人民币个人住房贷款比9月增速放缓。数据显示,10月上海中资商业人民币新增人民币个人消费贷款54.6亿元,比9月少增18.4亿元;其中个人住房贷款增加49.8亿元,环比少增11.5亿元,同时较第三季度个人住房贷款月均增量少增14亿元。

“现在银行这边审查得很严格。”一位上海中介负责人告诉记者。他手上有笔单子,刚刚被银行退了回来,以前这种单子通常早就通过了。“在北京,银行逐渐收紧银根的意图也开始明显起来。据链家安捷房屋贷款担保公司企划经理股丽娟介绍,近期银行对一些非交易类融资产品的审核更为谨慎、严查,更有甚者,如借款人贷款申请用途不明的,银行干脆停止发放这类非交

易类融资贷款。

有购房者坦率地向记者表示,银行收紧银根的措施对于市场信心有影响。我认为这是房价下调之前的信号。”对于刚刚从股市中套现的王先生来说,这意味着试图购买第二套住房的计划要搁浅一段时间。虽然银行的限制标准已经明确,只要结清借款,还是可以算作第一套住房贷款,但毕竟这一来会增加压力。”他表示,如果内资银行无法通过审批或提高门槛,他会考虑选择外资银行。

而对于毋需采用贷款的购房者来说,银行新举措所造成的影响并不大。据相关统计显示,11月上旬上海中高档住宅二手房的成交额几乎是10月同期成交额的3倍多,与10月下旬相比,也有约10%左右的上浮。由于银行收紧房贷,一次性付款购房的比例有所增加。加上中高档住宅的购买者大多资金雄厚,考虑到加息等因素,采用一次性全额付款的越来越多。”信义房产人士表示。另据合富置业提供的相关数据,基于银行利率的上升,促使大多数客户首先降低贷款成本来降低还款压力。

楼市评弹

别怕房价跌



◎柯鹏

珠三角遍吹“打折”风,京沪高处不胜寒。房价,真的要跌了么?

从经济规律上说,房地产市场从“量价齐升”的一片火热,冲到一定临界点之后,房价超出市场承受力,必然带来成交量的下挫;与此同时,房价将在惯性作用下保持一段时间的高位运行态势,甚至可能继续上冲;但是,市场承受力的极限客观存在,一旦超越了这一极限,再强力的弹簧也会被拉折——“量价齐跌”的格局难免出现,市场从成交萎靡最终走到一片萧条,经历低谷期。

广州、深圳楼市正提前入冬,这种“急冻”态势恰恰是楼市承受力已经逼近极限的先兆,尽管目前还不足以说到达突破时刻。但是,不能不信,这已是白热化的阶段。

然而,“房价下跌说”也不能全信。楼市的成交量不是开发商单方面可以主导的,但是,房价,特别是目前淡季的营销和打折策略,却有开发商的技巧隐于其间,水分难免存在;同时,一周、乃至一月的房价数据并不能完全说明问题,偶发因素过多。比如,上海一周住宅均价跌破万元,指导意义就不大。因为只是近期低价房、特别是配套商品房成交或豪宅的暂时结果。一旦下周、下个月别墅或豪宅新盘集中上市,难保房价不再创新高。

信与不信,在于一念之间,关键点,还是大众心态的平衡。对于市场的调节,波动,只要不至于失控,完全不必过于惊惶。

麦哲伦环球地球一周,当初“怕不怕”遇到台风?“怕不怕”被野人生吞活剥?中国的活命哲学,在决定做一件事之前,总有九十九个怕这怕那的理由,而自以为为“稳健”。其实,怕不怕各是概率的一半。五百年来,欧美人心中不是没有一个“怕”字,但他们坚信的是概率的另一半。难怪,工业革命在西半球诞生,我们还是一路颠簸。

房价上涨时,我们怕跌、怕崩盘;房价下跌时,我们怕产业不是“支柱”,怕地方财政亏空。中庸之道是好事情,但是理解有误,就成了投鼠忌器,两头不落好。什么都“怕”字当头,必定一事无成。

别怕房价跌。用试验性电影《再见列宁》的台词说,“未来在我们手中,不确定,但富有希望。”

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