

# Estate·focus

(上接 C9 版)

## 2007,大家都在谈的楼市流行语

### 5 又加息了

◎本报记者 唐文祺

在今年,加息的脚步前所未有地紧凑起来。就在昨天,央行宣布了年内的第六次加息。

今年对于加息的预测似乎具备了一点规律性、习惯性。回顾前五次的加息时间表,大多选择了周五出台,正因为此,对于加息压力的忧虑往往在周五显得尤为突出。

前三次加息均在周末公布,相应的,周一市场的反应便成为风向标。第四次加息则由于在周二晚上发布,从而导致了周三市场产生影响。从第三次开始直至第五次加息,已经“破除”了间隔两个月的时间安排,短短三个月内持续出台,这种速度未免让人有些出乎意料。而本周更是“例外”,提前于周四悄然加息。

在业内人士和专家学者看来,使用平和货币政策来调控通胀和物价上涨的态势,是央行加息的目的。因此,在货币政策出台之前,对于加息的预测,一直容易引发低迷的市场观望。

早先还曾有业内人士作出过推论,试图从中摸索出加息时间安排的规律,如定向票据发行。在去年的前五

次加息过程中,皆紧随着超过1000亿元的定向央票发行之后出台。有分析师指出,虽然不能确定定向票据的发行与加息存在必然性,但加息会明显提高定向票据发行的成本,因此会选择在加息之前完成发行工作。而今年第六次发行1500亿元的3年期央票之后,加息的声音似乎静寂了一阵,但又终于在本周落地。

有意思的是,从2004年开始“恢复”中断已久的加息行为起,股市对加息的敏感性下跌反应自2006年4月起开始“逆势”行走。以今年的几次加息来看,3月加息后沪指当天涨幅2.87%;5月加息后沪指涨幅1.04%;到了7月那次,周一沪深两市大幅跳空高开,且高开高走单边震荡上行,截至收盘时,两市共成交2351.1亿元,成交量明显放大;接下来8月,两市在金融、地产股的轮番推动之下,先后刷新了历史高点;而9月加息之后的第一个交易日,沪指收盘5421.39点,当天涨幅2.06%。

但在已明确“双核化”发展的房地产市场,对于加息这一尚属温和的货币紧缩牌,业内人士普遍认为影响并不明显,更多的是在心理层面上施加压力。



### 8 有价无市

◎本报记者 于兵兵

步入年关,中国楼市真正面临多事之秋:广州、深圳等华南城市纷纷传出楼盘降价消息;中介商卷款外逃,门店数量收缩;一些一线城市有价无市,成交量大幅萎缩。

针对此局面,“地产教父”万科董事长王石近日表态称,楼市区域性调整期已经到来。这一论断终于引发市场哗然,有关房价可能全面调整的预言在市场传开。

但是,该表态并未得到多数房产商的认可。有内部人士坦言,明年国家对楼市的宏观调控可能针对大型房地产开发商作出调控动作,地产商适时表态是在向政府传递“好孩子”的忠心,以图平缓可能到来的调控压力。

亦真亦假的楼市消息迷惑了市场判断,令购房者看不清方向。如果大人们的判断并不代表真实的市场趋势,那么“二套以上购房须上调贷款利率和首付标准”的房贷新政又到底对楼市有何影响?明年房价会走向何方呢?

8月开始,房地产市场调控组合拳频繁发力,其中房贷新政被看作最有力的调控工具之一。根据新政,已利用贷款购买住房,又申请购买第二套(含)以上住房的,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。另外,要求各商业银行严格房地产开发贷款管理,对项目资本金比例达不到35%或未取得相关证件的

项目不得发放贷款,对囤地、囤房的房企不得发放贷款;严格规范土地储备贷款管理,不得向房企发放专门用于缴交土地出让金的贷款。

此后,央行再发补充通知,将二套房房的认定标准明确为以家庭为单位。从银行、二手房中介商的反馈来看,这一新政直接影响了9月以来的商品房销售速度。

广州市国土房管局最新披露的11月楼市成交数据显示,房价猛降千元,降幅近10%;同时,成交量大幅萎缩,同比下降了41.1%。而有中介机构录得的统计数据也显示,深圳10月份新房均价较9月下跌一成。

交通银行上海分行人士则介绍,新政出台后银行个人购房贷款业务量缩水30%以上。有的银行甚至已经停止提供个人购房贷款。

“目前政策最大的影响是消费者对后市的预期,并导致消费能力释放的速度放缓。”上海易居研究院上海区副总经理于丹丹表示。而不少专家认为,放缓不等于停止,明年的刚性需求仍然存在,房价走势仍将是上升曲线。

看来,所谓的楼市调整远非市场预期般快速。而地产大鳄们从未停止的拿地脚步也从另一个方面证实,开发商实际预期从未转冷。易居研究院得出的结论是,2008年楼市基本面将与2007年相仿,现有调控政策的落地执行是明年楼市主基调,但因为周期性影响,楼市调控效果真正显现还有待时日。

### 10 史上最牛钉子户

◎本报记者 李和裕

一个被挖成10多米深大坑的楼盘地基正中央,孤零零地立着一栋两层小楼,犹如大海中的一叶孤舟。就是在那里,重庆户主杨武和妻子吴幸从去年9月起与开发商单独对峙。直至今年3月媒体(尤其是互联网)关注和政府介入之后,这对被称为“史上最牛钉子户”的

夫妇终于于4月接受了300多万元的异地安置房和100多万元的赔款后同意拆迁。

而在《物权法》刚刚颁布和禁止强拆的政令背景下,最牛钉子户的意义不限于经济层面。

有北京律师就称,虽然最牛钉子户广受关注时,《物权法》尚未生效,其有关规定还不能适用于该事件,但《物权法》

### 6 “限外”加码



◎特约记者 一凡

我国对外资“利用而不被利用”的态度越来越明显。

今年以来,商务部及外管局等相关部门先后发布了多项房地产行业“限外”政策,如3月的《2007年全国吸收外商投资工作指导性意见》,明确提出“严格限制外商投资房地产”;5月的《关于进一步加强、规范外商直接投资房地产业审批和监管的通知》,规定外商投资内地房地产项目必须通过审批并上报商务部备案;7月的《国家外汇管理局综合司关于下发第一批通过商务部备案的外商投资房地产项目名单的通知》,又对外资公司结汇进行了严格限制;11月的《外商投资产业指导目录(2007年修订)》,则新增对外商投资房地产中介或经纪公司的限制。

业界惊呼,我国对房地产业“限外”不断加码,行业受冲击范围将越来越大。

面对来势汹汹的外资,我国连续两年对外资投资内地房地产进行限

制,温家宝总理还曾作解释:“限制外资投资房地产是无奈之举,毕竟好多人还买不起房。”

国家商务部国际贸易经济合作研究院副研究员梅新育认为,这充分体现了我国力图提高利用外资水平的努力,追求的是“利用外资”而不是“被外资利用”。

从这些“限外令”来看,虽没有明令禁止外资进入房地产领域,但外商投资中国房地产行业已相当困难,除审批时期延长之外,境外资金结汇困难程度也大大增加。

去年以来,人民币升值压力不断加大,国际热钱大量涌入中国,大中城市房价节节高升,国务院发展中心相关负责人认为,今年不断修订外商投资房地产业政策,可以看作是去年下半年以来“限外”政策的延续。“由于不少外资炒房行为在实际操作中很难识别,单纯从项目上难以有效控制,所以这次管理部门直接从总量上进行限制,而这从另一程度上也反映出政府对于房地产泡沫的担心。”



### 7 楼市反腐

◎本报记者 李和裕

在去年《上海证券报·地产投资》年终评选的楼市十大热门词中,“反腐”就已入围,而今年再度入围,令人心情沉重,但也带来期待。

此轮楼市反腐风暴来势汹汹。在去年,北京首创置业老总协助调查、上海社保案发、各地与土地有关的政府官员腐败案件频频曝光……至此,一向有着灰色交易高发地带的房地产市场风声鹤唳、草木皆兵。

今年京沪更是成为漩涡中心。如本报率先披露的上海房地局原副局长殷国元因涉嫌严重违纪问题被隔离调查,另外一些上海土地管理系统的人士也接受了有关调查等;又如北京市海淀区区长周良洛涉嫌违规批地被中纪委调查等。

国土部有关负责人曾表示,违法用地屡禁不止,乃是地方政府主导的结果。地方政府尤其是市、县政府为招商引资、出政绩,背后支持、默许土地违法的现象大量存在。此外,村组集体非法出租土地、变相买卖土地现象增多,也是土地违法案大幅上升的重要原因。

业内人士则指出,除了体制、能

力等硬件问题外,官商勾结的腐败土壤是产生土地问题的重要原因。“官商配合”的做法在一些地方楼市屡见不鲜,也是造成目前土地问题积重难返的重要原因。”市场人士称。

而在一季度严打违规官员后不久,国土部等八部委便宣布从4月起开展一场大规模的房地产市场秩序专项整治行动,打击重点明确指向“房地产领域涉及的违法违规、权钱交易行为”。

“目前中国房地产市场宏观调控的关键仍集中在政府反腐决心,腐败本质是房价、地价上涨的根源。”经济学家郎咸平一直持这一观点。上海福卡经济研究所的专家也表示,今年房地产市场进入新敏感期,未来政府将采取“打点缓面”的方式缓和各种矛盾和阵痛,如针对市场秩序各环节点出具体的措施,以缓解解房价难控的紧张局势,打击楼市“潜规则”、将整治反腐进行到底等皆在此列。

中央政府大力的、深入的反腐举措是大快人心的。一些房地产专家称,反腐已经在房价、结构和土地调控后,成为引领此轮房地产调控的重心之一。



### 9 次级贷风波

◎本报记者 李和裕

没想到,今年美国给发展中的中国房地产市场和信贷市场上上了一课。正如诸多评论所说的,此次美国次级贷危机是房贷金融安全的“活教材”,是房贷金融风险的“现代启示录”,是最好的教训,也是今年我国出台宏观调控政策最经济学的理由。

次级贷全称次级按揭贷款,是给信用状况较差、没有收入证明和还款能力证明或其他负债较重的个人的住房按揭贷款。相比于给信用好的人放出的最优惠按揭贷款,风险稍大的次级按揭贷款的利率更高,不过在此前美国房价不断上涨的前提下,这对许多金融机构来说反而意味着更高的回报。可是去年开始,美国房价掉头回落,购房者难以将房屋出售或通过抵押获得融资,那些机构的亏损随之而来。

兵败如山倒。今年2月,美国第二大次级抵押贷款公司新世纪金融公司发出2006年第四季度盈利预警,后于4月申请破产保护,美国次级贷危机浮出水面。6月,美国次级贷危机全面爆发并迅速蔓延,引发美国房价持续下跌,创16年来最大跌幅。8月初,美国住房抵押贷款公司申请破产保护。8月15日,美国最大抵押

贷款公司全国金融公司股价开始暴跌……

更严重的是,美国次级贷危机还影响到了其他国家的资金流动性。德国工业银行、法国巴黎银行、日本瑞穗银行等很多银行因涉足美国次级贷业务而遭受巨亏,其后次级贷风暴更迅速席卷至美国、欧盟、日本等世界主要金融市场,引起股市大震荡、加剧经济衰退预期并直接引发美联储降息,且影响至今未消。

在全球市场闻次级贷而色变的时候,中国自然也高度警惕。业内普遍认为,今年央行实施房贷新政,国内主要银行纷纷收紧房贷,就是美国次级贷危机直接导致的。

央行副行长刘士余近日在加强商业性房地产信贷管理专题会议上“应吸取美国次级贷危机等教训,防止房地产信贷增长过快催生房地产泡沫”的发言再次令业界神经紧张。刘指出,我国房地产调控政策尚未得到全面落实,并且房地产金融领域存在未经批准、擅自开办按揭贷款和加按揭贷款业务的状况,这增加了银行潜在风险,加剧了房地产和股市泡沫成分,因此要吸取美国次级贷教训,坚决取消此类业务。

的确,事实摆在眼前,我们唯有引以为戒。

本期策划合作单位