

“先快后慢”规律打破 房贷市场松动成奢望

◎本报记者 唐文祺

2008年信贷收紧的“发令枪”已经吹响。在年初发布的央行2008年工作会议声明中,货币政策从紧的趋势表露无疑。而各家银行信贷标准的相继落地,也使得原本期望“喘一口气”的开发商和投资者希望落空。银根日趋紧缩,以往“先快后慢”的银行年度放贷规律被打破,这对楼市调控正起着至关重要的作用。

个人:成本大幅提升

据悉,自去年10月下旬之后,各大商业银行基本上都已完成当年的放贷额度。随之而来的市场情况是,即使购房者提出贷款需求,递交各项贷款材料,银行也只能批贷而不能放贷。记者曾经询问过多家商业银行,他们皆表示“需视下一年度银行放贷额度而定”。一银行信贷人士透露,按照通常规律,商业银行热衷于按照“先快后慢”的放贷计划来执行。“就具体操作人员来说,这样对于指标的完成情况容易掌控。”

正因如此,2007年底出台的“第二套房贷细则”以及新一年度各家银行的下放指标如何,成为衡量今年信贷政策紧缩程度的因素。但是,从实际操作情况来看,局势并无“松动”痕迹。

北京伟嘉安捷投资担保有限公司经理殷娟娟介绍,北京目前各家大型商业银行普遍采用“以家庭为单位”的第二套房标准。其中,除了第一套住房贷款采用首付3成,利率下浮15%之外,第二套住房贷款普遍采用首付4成、利率上浮10%的方案。甚至有银行将第二套住房贷款首付提高至5成。

而在上海,记者询问了中国银行、建设银行、工商银行等各家金融机构,回答也都“大同小异”,即按照国家政策统一执行。据一位负责信贷业务的银行界人士介绍,虽然第一套住房贷款可享受下浮15%的优惠利率,但仍然需视客户资质而定,而第二套住房贷款利率上浮10%的政策,却是“一定要执行的”。

这样一来,对于以贷款方式投资的购房者来说,其压力的增加是显而易见的。“现在贷款炒房的付出成本太高了。”一位境外房产投资者称,为了避免持续加息带来的影响,他不得已改变策略,只有将从前利用贷款投资的几套物业变现脱手,才能“集中火力”一次性付款购买如今仅有的那套物业。

企业:明显感觉偏紧

而对于开发商来说,今年的日子仍



然不会太好过。在央行工作会议有关声明中,并没有公布2008年货币信贷调控目标。央行对于信贷增长规模的控制究竟如何,便成为业内关注的焦点。

“今年的贷款形势明显感觉偏紧。”一家大型开发企业负责人告诉记者,“虽然银行方面不会明确表示拒绝,但时间延长是肯定的。”另一位专司公司贷款业务的银行内部人士透露,针对企业的开发贷款策略肯定是“趋紧”的,具体到操作方式上,便是贷款额度的收缩。“关于开发贷款的操作,原先可根据企业资质优劣、规模大小进行商榷,一般都能够按开发商的要求实行放贷,但现在不行了。”

据记者了解,与去年相比,上海几家大型国有银行的信贷指标或减少或持平,而小型股份制银行虽然有所上浮,但涨幅不多,普遍不超过10%。有开发商向记者表示,大型国有银行在开发贷款上的控制力度明显加强,虽然小型股份制银行的放贷额度有所提升,但并不意味着会趋向“松动”。“就算指标提升了,在开发贷款上仍然有所控制,会把指标转向其他类型的业务。”一银行人士称。

一位北京开发商认为,目前各家商业银行的放贷规律已改为“先紧后松”,预计放贷缓慢的趋势将延续至春节之后。

第一演播室 | 中国证券网

购房者申请房贷难打“擦边球”

活动策划: 柯鹏 李和裕
主持: 李和裕
嘉宾: 赵晓霞
上海代书投资咨询有限公司副总经理

自从去年三季度传出房贷政策从紧的信号后,今年楼市在这一轮“冲击波”作用之下正式迈入房贷紧缩期。本周,上证第一演播室就此邀请专业人士为购房者提些建议。

资金审慎开闸

主持人:眼下银行房贷是否有所“解冻”?

赵晓霞:与去年年底相比,“解冻”是事实。由于去年四季度猛刮“控贷风”,不少银行到年底出现了无钱可贷的情况,也使得居民贷款购房一度受限。而元旦过后,房贷就属于新一年的资金计划范畴了,此前一些表示贷款额度不足而推迟放款的银行恢复了放贷,个人购房贷款审批后无款可放的情况没有了。当然,目前银行放贷以“审慎开闸”为原则,因为与往年不同,今年各银行需按季度上报贷款额,也就是将全年额度分配至每季度,而非原先的全年考核,由此银行的风险意识明显提高,坚持调控的意味十分浓厚。

利率顾虑较多

主持人:您目前接触到的贷款购房者情况与去年四季度相比是否有变化?

赵晓霞:去年二季度以来,楼市交易持续升温,政府的调控措施也是层出不穷,国家多次动用金融货币工具对市场进行调控,主要是为了防止通货膨胀和抑制流动性过剩,而楼市主要是受“第二套房贷政策”影响,四季度交易量萎缩。我们公司二手房业务较多,由于目前房产中介业务转淡,元旦以来我们的业务也不算多。不过,从所接触到的贷款购房者情况来看,首次购房者申请房贷与以前相比变化不大,但第二次购房者受到的影响就较大,计贷款成数下降的倒还不多,可利率成为焦点问题,由于现在银行完全按照

基准利率上浮的要求办,使得一批购房者的顾虑加大。

个贷仍获支持

主持人:今年银行继续提高房贷门槛,这对购房者会有什么影响?

赵晓霞:今年一季度银行贷款目前已开始投放,但开发商和投资者所期待的贷款松动局面并未出现,基于国家政策,首付比例、贷款利率与以前相比,都有较大幅度提高,各家银行审贷也都很严。不过,我们也从四大国有银行上海分行了解到,它们今年贷款总额指标已经基本明确,并不比去年减少多少,有的甚至有所增加;而一些小型商业银行受资金面影响,如在银行的准备金率已提至15%这一历史新高,所以这些银行的放贷动作可能有所“收敛”。此外,国有银行均表示,对房贷的审批仍一如既往。一些银行甚至称,即使贷款总额再收紧,也会全力支持个人购房贷款,要收也收公司贷款。

“擦边球”难度大

主持人:面对现在的房贷局面,可以给购房者哪些建议?

赵晓霞:对向银行申请贷款的购房者来说,我认为了解自己的资信情况以及弄明白现在的“第二套房贷政策”是很有必要的。去年9月底“第二套房贷政策”出台时还只是个纲领性的通知,但2个月不到,又出台了《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》,央行把房贷细则订得很细,操作性的加强也说明了此次政策执行力度的不同。而现在一些购房者依然搞不清“第二套房”的执行标准,比如第一套房是公积金贷款也要计算在列,婚前一方买过房而后再买婚房的也算第二套房等。如果说去年四季度时各银行对“第二套房贷政策”的落实还有些混乱情况,今年则已经是全面严格执行,购房者难打“擦边球”。政府的目的是不直接加息而通过房贷政策变相提高购房成本,从而抑制需求、控制房价。当然,房贷政策除了打击到投资需求外,对改善性需求造成的压力也很大,据悉现在有关方面正在收集这方面的反馈信息,但要改变现在的房贷局面可能性很小。

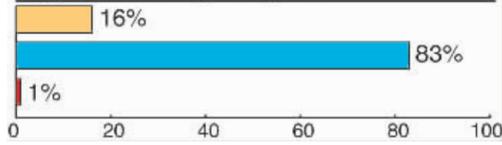
联合调查

80%受访者:担心物业税助涨房价

◎调查策划:柯鹏 李和裕

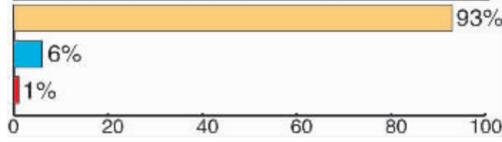
在近日地方“两会”召开期间,北京市有关官员透露,北京今年已提出进行物业税“实转”申请,目前正在等待国税总局的批准,最快有望在6月之前获批并开征物业税,而征收范围率先向工业企业、写字楼等商业地产,尚不会涉及到居民住宅。另悉,除北京外,还有多个城市向国税总局和财政部递交了物业税“空转实”申请方案。虽然国税总局有关负责人回应称物业税征收进入实质性操作阶段“还是一件没影儿的事”,但物业税实现“空转”到“实转”只是一个时间问题。一旦落实,将会对楼市产生哪些影响?本周,《上海证券报·地产投资》联合知名房地产门户网站“搜房网”进行了相关调查。

您赞成物业税开始“实转”吗?



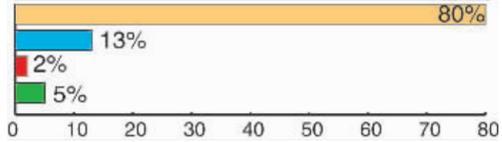
A. 赞成。 16%
B. 不赞成。 83%
C. 说不清。 1%

如果物业税真的先拿商业地产“开刀”,您觉得对商业地产发展有影响吗?



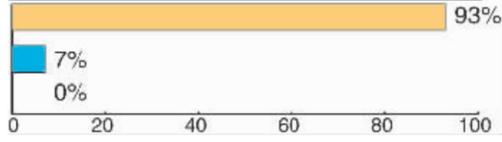
A. 有。 93%
B. 没有。 6%
C. 说不清。 1%

如果未来物业税全面开征,您预计商品住宅价格会怎样变化?



A. 担心上涨。 80%
B. 可能下跌。 13%
C. 没影响。 2%
D. 说不清。 5%

您觉得目前我国落实物业税最大的困难是什么?



A. 税率如何确定。 93%
B. 物业如何估值。 7%
C. 其他。 0%

投资百宝箱

掘金土地一级开发 三大风险不得不防

◎本报记者 李和裕

面对去年房价进一步上涨,增加土地供应、改善供需矛盾愈发成为政府管理部门的共识。但是,由于长期以来土地出让前开发整理力度不大,大量土地以“生地”、“毛地”形式直接出让,导致入市后开发周期过长,土地囤积在开发商手中,并未形成房地产有效供应。因此,现阶段监管部门把控制土地入市状态作为调控的主要目标,如国土资源部出台了《土地储备管理办法》,各地也相继制定了相关实施办法,从而为土地一级开发确定了政策依据。

与此同时,在地价飙涨、土地竞争空前激烈的情况下,开发商也感到拿地的压力,纷纷将目光投向土地一级开发,试图借此获得竞争优势,达到曲线拿地的目的。更何况,城市化进程给土地一级开发提供了广阔的市场空间,从事土地一级开发不仅能够获得相当于开发成本一定比例的利润,而且在许多项目中一级开发商还与政府签订协议,约定了土地上市后一级开发商能够分享部分土地出让的净收益。

不过,正确识别土地一级开发项目的风险也是非常重要的。据上海五合智库顾问有限公司总经理邹毅介绍,“掘金”土地一级开发,要注意政策变化风险。目前土地一级开发并没有统一的规范,各地一级开发协议不尽一致,土地出让收益分成在许多地方成为一级开发的重要利润来源,而现实中往往企业分成比例过高,跟土地出让收支管理办法有冲突,一级开发商需要做好市场进一步规范时收益收窄的准备。

二要注意资金链断裂风险。一级开发商垫资时间比较长,融资能力是关键,征地、拆迁补偿是由政府还是企业解决需要考虑,企业需要根据自身的资金实力选择融资方式,在资金获取困难的情况下宁愿降低利润也要由政府解决征地、拆迁补偿的资金,否则项目将难以维系。

三是注意土地出让价格风险。一方面,当地土地供应过多或者房地产市场不景气时,土地出让价格过低甚至流标,都会影响一级开发商回收投资;另一方面,致力于一级市场拿地的企业会遇到土地出让竞争激烈而自身资金实力不够的情况。

楼市评弹

买不买买房

柯鹏



谋生不易。黑人影星威尔·史密斯最近大败,体验平凡人的艰辛。在新片《当幸福来敲门》(The Pursuit of Happiness)里,他演绎落魄推销员转型为成功银行家的励志故事。剧中人物最艰难时,他只能和8岁的儿子躲在无人的洗手间里熬夜。原因很简单:他破产了,房子要被银行收回。推销员碰上房子,似乎总苦命,至少故事里是如此。

与此类似的场景发生在数十年前的百老汇。阿瑟·米勒的名作《推销员之死》轰动纽约。故事的结尾,老推销员在还清最后一笔房贷后突遭车祸离世。这可算是连翻本的机会

也没了。聊本佳人,奈何买房?于是,潮流人物王石总结说,“未定型的人,40岁前别买房。”40岁前,你为了生存奔波。“朝朝富儿门,暮随肥马尘”,一点点积蓄都来得千难万苦。何苦用来养活开发商?何苦买房买房成奴?

只是,40岁后呢?你就能时来运转了?我估摸着,大多数39岁尚未成功买房的人,40岁即便是心理上的一个坎,现实上也难有实质性的突破。体会了“残杯与冷炙,到处潜悲辛”之后,我们确实很难相信,幸福会定时定点随着40岁而到来。

这甚至很容易让人想起瞎子算命的笑话。“我算出你40岁前会很苦。”“那我40岁后就幸福了?”“不,40岁后就习惯了。”更令人好奇的是,王石先生本人40岁前

买房了么?王先生今年58岁,40岁时恰好是1990年。彼时,万科已然成立,老王好歹也是个董事长、一把手,想来应该不会还租房吧?何况,老王也是时代骄子。不是曾有人赞颂么,西方需要三百年才能走完的时代,中国只用了30年,而深圳正是这30年的浓缩版。王石幸运地成了这个浓缩版里的角色,还有什么比这更让人羡慕的?

40岁后难指望,老王又不堪比。我们努力,但有时真的会感到迷惘。买不买?对于普罗大众,依旧是个问题。

大雪交加的这个冬天,只有借用一句台词,祝福那些无房无车、急着回家的同胞们。“上帝有时会把我们身边最好的东西拿走,以提醒我们得到的太多。我不在乎你是否满载荣誉,我只希望你平安归来。”

