

退房又退地 房价在波浪式冲击下摇摇欲坠

◎本报记者 李和裕 实习生 朱宇琛

楼市正步入非常时期。此前是地价推升房价、房价又助推地价的恶性循环,如今,房价回落影响地价、地价不振再打击房价的另一个恶性循环隐约可见。

退房退定涌现

今年以来,退房退定现象在几个一线城市的楼市“不谋而合”地出现。

去年半年之内房价上涨45%的深圳,从去年下半年起,终于无可避免地坐上了房价“过山车”,一路领跌全国。而今深圳的房价已跌至一年前,许多楼盘的三、四期价格比首期还要便宜。楼市振荡引发的直接后果就是“退房潮”,降价成为业主与开发商冲突的导火索,许多业主看着新买的房子迅速贬值,宁愿赔偿违约金也要求开发商退房或弥补差价。

同时,深圳的“退房大军”并不孤独,北京、上海两大城市正在与其“遥相呼应”。据北京房地产交易管理网显示的数据,今年1至4月,北京新房销售月平均撤销次数在1000套以上,各楼盘的疯狂打折让心理不平衡以及对未来楼市走向不乐观的众多购房者选择退房退定。有售房人员表示,以前是排队买房,现在是排队退房。

同为“难兄难弟”的上海楼市,在今年4月也曾因部分热销楼盘合同撤销率畸高的新闻激起千层浪。上海“网上房地产”相关数据显示,自今年开始,部分楼盘的撤销率畸高,有的居然达到100%。在

撤销额居前十位的楼盘中,大部分位于中环线甚至内环以内区域。记者调查后发现,反常撤销率的出现,除了个别开发商自我炒作外,房价过高使不看好后市的购房者订房之后又反悔是重要原因之一。

退地山雨欲来

一“潮”未退,一“潮”似又起。

近日,上海普陀长风生态商务区出现开发商退地的消息不脛而走。据称,在去年9月以超出底价250%的11.04亿元竞得长风生态商务区4号东南地块的上海志成企业发展有限公司,由于“自身原因”而放弃了这一地块。虽然似乎想挽回局面的志成企业负责人表示退地一事“还没有确定”,但业内已开始担忧地价攀升所蕴藏的风险正逐渐爆发。

市场人士判断,长风生态商务区4号东南地块面临重新出让,主要问题在于,一家不知名的民营企业以超出底价几倍的高价拿地后,在楼市风向发生变化时已无力开发。我们粗略算了一下,志成企业仅开发过两个项目,在上海仅有松江一个住宅项目,销售所得最多只能付出不惜损失7000万元土地保证金,将高价拍得的土地退还;还有不少地方曝出因开发商拖欠土地款而收回土地重拍的消息。去年初上海

虹口原摩天轮地块就因原拿地的浙江华们集团出现资金困难而被收回后贬值重拍,还有去年层出不穷的“地王”有些如今曝出了资金出现压力甚至股权转让的消息,开发商为自己的不理智行为付出代价的时刻已经到来。”

恶性循环难绝

不少业内人士认为,因楼市起伏而出现的“退房潮”与开发商壮士断腕的“退地潮”之间存在一定逻辑性。

有分析称,去年开发商敢于高价拿地最重要的原因便是他们能将拿地的成本向房价转嫁。但所谓物极必反,随着部分城市的房价从去年年末开始步入下跌轨道,高价拿地的风险很快显现出来,特别是如果开发商高价获得的土地的周边房价面临下调,那么,他们势必面临极其残酷的竞争,以退地的方式来规避风险也就不难理解了。而一旦形成羊群效应,“退地潮”的影响将进一步传递到房价中去,那楼市所面临的考验将更大。

显然,开发商也已意识到自身面临的两难局面。即便目前土地市场仍未到“退地潮”来袭的地步,但自去年年末楼市风向发生变化以来,便一直暗流涌动,土地“竞拍”的字眼不时出现在公众面前。加上银行开始“自保”,如日前央行针对深圳、广州一带房价下跌、一些贷款户已几个月交不出房贷的情况进行调整,提出要高度警惕开发商将房贷风险全部转嫁到银行,以及央行再一次提高准备金率来收紧银根,开发商的乐观态度逐渐消退已成必然。



第一演播室 | 中国证券网

锁定3年开发期

新版土地合同 将放大新房供应

活动策划:柯鹏 唐文祺
主持/整理:唐文祺
嘉宾:易居房地产研究院副院长 丁祖昱

对于源头土地市场囤积行为的整治将进一步加强。根据国土部、工商总局日前联合下发的通知,《国有建设用地使用权出让合同》示范文本将自2008年7月1日起执行。新版示范文本中规定,商品住宅项目原则上开发时间最长不得超过3年。新版合同实行之后,将会对楼市产生怎样的影响?购房者应该如何看待未来市场趋势?上证第一演播室请来专业人士做出解答。

“3年”成为新亮点

主持人:这次新版合同示范文本与旧版相比,有什么不同的地方?

丁祖昱:这次从今年7月1日起开始执行的《国有建设用地使用权出让合同》示范文本,取代了2000年和2006年发布的《国有土地使用权出让合同》示范文本、《国有土地使用权出让合同补充协议》示范文本。这次新版合同中的亮点之一就是要求,属于商品住宅项目的,原则上开发时间最长不得超过3年。

与旧版合同不一样,新版合同对于原有规定进行了更加细化和加强的处理,使得相应规定更加明确。如对于住宅项目建设中,套型建筑面积90平方米以下住房套数以及所占比例,配套建设的经济适用房廉租住房等保障性住房等,都有相应的约定。这在从前,可能是政府与开发商之间会罗列在补充条款中的规定,现在都进入了新版合同,成为必须要执行的约定。

此外,针对市场层面关注度最高的住宅项目,也对开发时限进行了3年以内的约定,而旧版中仅仅只是对开工时间和竣工时间进行限定,这也是与旧版不同的地方之一。可以说,相应规定的明确化,对于加快土地市场的管理和周转有着促进作用。

小开发商压力明显

主持人:今年开发商进行“洗牌”的说法甚嚣尘上,新版合同执行之后,会进一步加剧这种情况吗?

丁祖昱:新版合同的推出对于土地市场加快流转会有一定的促进影响,这对于楼市来说,也是提高加快供应量的一种方式,免得出出现市场供应不足、满足不了需求量的情况。对于开发商来说,资金紧张在今年显得尤其突出。前期的拿地、开发、施工是占用资金最大的一段时期,一旦资金不到位,就会出现一连串的后顾之忧。3年内开发的期限约定,对于开发商的资金安排和经营安排要求非常高。个人认为,以10万平方米为分水岭的话,10万平方米以下的小项目影响不大;10万平方米以上的中型甚至大型项目,尤其是小开发商开发的这种类似项目,压力会很明显。

我认为,小开发商如果执行的是小项目,影响还不会马上体现出来。这个新版合同以今年7月1日为界线,在此之前签订合同的开发商,在开发期限上还会有太大局限性。政策的执行效力可能会在两年后出来。对于开发商的影响,还需要指出的是,现在有许多企业愿意以合作形式开发项目,3年内完成开发的要求,对于合作谈判进程会有影响。

有助于增加供应量

主持人:新版合同执行开始之后,对于楼市会有怎样影响?购房者现在应该入市吗?

丁祖昱:在原先旧版合同的执行过程中,其实部分地方政府尤其是一线城市,在实质性的土地市场管理过程中已经走在了前面。这次新版合同是归纳总结了部分地方政府的先进管理经验,然后在总体框架里进行统一执行。对于二、三线城市在土地管理方面的规范化方面,有很大的提升作用。

通过新版合同对于开发期限的规定,在一定程度上将促使开发商加快项目运作周转,市场保持一个持续供应的话,对于购房者来说,意义是积极的。因为市场供应量增大的话,价格上涨压力会减小。但同样的是,具体的政策效应需要两年之后才会体现出来。至于该不该现在买房,我认为在部分土地供应肯定已经减少的城市,如上海,受这个政策影响不会很大。



丁祖昱

投资风向

成都:地震影响购房计划

地震很大程度上打乱了成都部分购房者的计划。来自星彦机构的调查数据显示,5月成都主城区商品房成交7110余套,总面积约56万平方米,较4月分别下降23.4%和25.5%。5月12日前主城区商品房日交易量基本都在200套以上,而震后的日交易量多在200套以下;且市场信息反映,震后一周各售楼处基本停止接待客户,交易数据表现的主要是震前已交定金而震后签订合同者。

世邦魏理仕的分析师认为,由于四川只占全国经济的一小部分,地震不会减缓中国经济的整体增长。随后重建工作的庞大公共投入极有可能抵消部分损失,甚至会拉动区域经济增长。当前市场停滞不前的局面可能将持续一段时间,但预计当地政府会根据中央政府要求,采取鼓励或放松有限制的政策,以重振房地产市场。

(李和裕)

北京:二手房交易好于一手房

今年以来,北京二手房市场整体表现为谨慎有余而活力不足,但二手房的单月销售量已连续数月超越一手房。根据我爱我家市场研究中心的统计资料,今年以来北京二手房的交易总量为35276套,同比回落9.80%;交易均价为9757元/平方米,同比上涨9.14%。

我爱我家市场研究中心指出,尽管北京二手房市场的交易均价仍处于高位,但其整体涨幅已经开始呈现缓慢下调的良好走势。一方面,“拐点论”的影响令市场中房源数量明显增多而购买需求持续萎缩,基于二手房买卖双方共同定价的原则,导致部分急于出手的业主议价空间提升较大;另一方面,在一、二手房市场联动的作用下,一手房层出不穷的打折现象也在一定程度上影响了二手房业主的收益预期,尤其是在个别区域一、二手房价格倒挂的不利形势下,更促使相关区域内二手房价格的随行就市。但我爱我家市场研究中心也指出,短期来看,北京二手房交易价格不会出现较大涨幅,应控制在合理范围内。

(李和裕)

上海:别墅推盘攻势加强

与不少普通住宅楼盘推迟入市不同,5月上海别墅开发商发力明显,但是未有预料中之火势,成交量属于稳定。来自荒岛房产工作室的调查数据显示,5月上海别墅供应量攀升至23.74万平方米,较4月大幅增长110.46%;成交量则为14.95万平方米,虽较4月增长了9.6%,但在供应放量的背景下,成交显然没有如开发商所预期的达到市场高点,且同比下降达53%。

不过,开发商仍较看重传统旺季的推盘攻势。如经济型别墅集聚的莘闵板块,别墅大盘英郡雷丁酝酿二期开盘。该项目一期于2006年开盘,现在二期又推出升级版的独栋别墅。经过10多年的发展,占地逾8000亩、横跨闵行莘庄和松江新桥两个区域的莘闵板块已成为别墅购房者的首选区域。新联康投资顾问有限公司提供的数据表明,2006年莘闵板块经济型别墅售价尚未突破万元线,而目前区域内的在售别墅产品价格已冲高至1.5万至2.5万元/平方米。

(李和裕)

楼市评弹



◎柯鹏

大部分有着所谓小资情调的人,心目中的胡志明市,还停留在那个叫城西贡的怀旧年代。

这是一座从“西贡小姐”和杜拉斯“情人”中走来的城市,遗留在西贡河边的无果的爱情,成为无数漂流海外的孤单灵魂的寄托和心灵归宿。或许这种割舍不断的神秘魅力,也正是这个城市在开放几年后,被无数投资者热衷并炒高房价的文化困境。

然而,无根的城市,或许还是留不住浪迹的游子吧。厌倦了漂泊生

联合调查

半数购房者认为目前提前还贷划算

◎调查策划:柯鹏 李和裕
统计整理:实习生 朱宇琛

央行近日公布报告称,个人房贷的风险主要包括违约风险和提前还款风险。央行的调查同时显示,35.2%的贷款客户有过提前还款行为,其中32.3%的人在贷款时就有提前还款的打算;另有54.8%的被调查者表示可能会因利率上调而提前还款,21.6%的被调查者则因预期未来家庭收入将有较大幅度提高而可能提前还款。而在存量贷款遭遇提前还贷的同时,增量贷款又连续缩量。期待中的上海楼市“红五月”并未出现,广州、深圳两地房价则持续下挫……这些对新增放贷的多少起决定作用的楼市状况让开发商和银行双双失望,也预示着个人房贷逐步步入违约高风险期。本周,《上海证券报·地产投资》联合房地产门户网站“搜房网”进行了相关调查。

越南之鉴

涯的人,也总会有收手的那一天。当市中心的房价达到5000美元/平方米,商铺价格三年来上涨40%,每平方米达17.3万美元,甚至超过东京银座、纽约第五大道的时候。一切就都像东南亚的闷热天气,变得压抑和难以忍受了。

现在的越南与这个美丽的城市,正遭遇这一场危机的阵痛。随着国际热钱撤走,大批房地产中介倒闭,房价已较去年下跌约50%,大部分顶级写字楼和高档住宅成了国际买家手里的烫手山芋,成了一场可能继续下去的无边梦魇。

越南并不遥远,这是让我们警醒的征兆。在中国,也有过往的西贡一样美丽且具魅力的城市,也同样甚至更多吸引了国际热钱的青睐。在上海,在北京,在广州,至今仍活跃着大批的海外买家。然而,没有不会破的肥皂泡。在越南危机及国内通货膨胀压力加剧的情况下,中国房价继续大幅上涨的动能可谓甚

本耗尽。现在的问题只有一个,各个地方政府怎么控制,开发商又怎么去自觉降价促销。各方博弈得好,房价会平稳回调;大家依旧抱有侥幸心理,以为一切高枕无忧,那么“硬着陆”也并非没有可能。

当然,我得承认,中国城市有独特的魅力,中国城市化的进程带来的刚性需求超乎想象,我们的大国经济也不同于越南的小国经济。然而,一切绝非完美,独善其身的不可能已在股市的回调中被证明。我们现在要做的,是尊重地方政府和开发商,让他们“自行决定”,去赶紧顺应时做好自己的事情。然而,这四个字不是英文所谓“At your discretion”,而是最近的名谚“你们是人民的,你们自己看着办。”——自己看着办,关键在“看着”去办;看着周边环境,看着当前大势,照着主流民意去办。

中国楼市的出路,的确是要尽早决定了。(更多文章,请见http://kepeng.blog.cnstock.com)

