

## 防风险转移 京沪深齐堵二套房贷政策执行松动

◎本报记者 唐文祺

事实证明,二套房贷政策的执行,的确是打在了投机购房者的“七寸”上。在前期泡沫增长明显的局部区域楼市,随着房贷政策的收紧,市场成交量的萎缩随之而来。之前,上海证券报独家披露了深圳银行业试图“捆绑”房贷政策以应对楼市困局,随后又被叫停的情况。这些天,记者又探访了北京、上海等重点区域的房贷执行,发现这些地区的房贷政策执行已经有进一步收紧的趋势。

### 上海 二套房贷或进一步趋严

知情人士向上海证券报记者透露,上海各家商业银行正在逐个接受检查,以核实二套房贷政策执行是否有所松动。“二套房贷政策不但不会有松动,而且还可能进一步收紧。”该人士称。

贷款指标看样子的很难完成了,但即使这样,也没有松动的迹象。”上海银行某信贷负责人告诉记者。而另一家商业银行的个人信贷部负责人也表示,上海各家商业银行正在接受检查,就是关于二套房贷的执行情况。在这种情况下,肯定不会再有松动。”

在5月份央行上海总部公布的一季度上海房地产信贷运行分析报告中,对于房贷风险的提示着重指出了个人住房贷款不良率有所上升。报

告显示,上海居民二手房贷款,不良贷款率为1.86%;另一风险高发“地带”为住房开发贷款,不良贷款率为2.16%。值得注意的是,虽然这两类贷款余额占比仅为24.3%,但不良贷款占比却达到55.2%,属于房地产贷款中的“高风险点”。而几乎同一时间发布的2008年《上海市信贷投向指引》则强调,金融机构要关注中小房企资金链的压力,并严格按照规定把握二套房贷的首付和利率政策。

央行上海总部最近发布的报告称,5月份上海中资银行个人住房贷款小幅回升,同比多增5.5亿元。其中,新建房和二手房贷款分别增加7.8亿元和6.3亿元,同比分别多增4.8亿元和0.7亿元。但是,央行上海总部也指出,由于个人住房贷款的发放一般滞后于住房成交一个多月,故当月个人住房贷款增加主要与今年三、四月份房地产市场成交活跃有关。与该说法相佐证的是,5月份上海二手房指数涨幅创下今年最低纪录,成交量呈现萎缩。

### 北京 金融政策未有松懈

记者在采访了北京部分贷款服务机构后了解到,银行在二套房贷政策方面与之前并无任何变化。“批贷审核上仍然很严格。”北京伟嘉安捷投资担保有限公司股丽娟说。北京多家中介告诉记者,如今上报给银行二套房贷的审核方面,

控制未有松懈。审批很慢而且很难,除非是资质特别好的客户才有可能得到批复。”据了解,北京部分商业银行早已对二套房贷的相关细则进行了明确,如人均住房标准确定、第一套房的审核界定标准等。

之前曾有媒体报道称,北京有部分商业银行规定,只要还清了第一套房贷并予以出让,第二套房便可享受第一套房的贷款优惠。但股丽娟表示,在实际操作中,针对惟一住房的这种操作方式并不可行。”

据北京我爱我家提供的数据,2008年上半年北京新房交易量为39826套,与去年同期相比,下降了36.06%;二手房交易量为35276套,同比下跌了9.80%。我爱我家分析人士认为,今年上半年市场的疲软走势主要是与去年底开始执行的货币紧缩政策有关,从而改变了购房者的预期计划,导致购房需求有所抑制。

### 深圳 执行力度再度收紧

人民银行深圳中心支行最近发布的深圳金融机构5月份经营数据显示,深圳全市个人住房贷款不良贷款余额为13.36亿元,比去年末增加了0.81亿元,不良率为0.58%,比去年末上升了0.04%。业内人士表示,深圳楼市价格从去年17350元/平方米的高点,下跌至5月份的11014.14元/平方米,从而间接导致市场出现“断供”等行为,从而使



得银行不良贷款率上升初见端倪。但另一方面,银行前期对二套房贷政策执行力度的“暗松”,同样对市场带来一定隐患。前期的违规放贷比较明显。”一位不愿意透露姓名的中介机构负责人表示。正因为此,随着深圳银行执行二套房贷政策“暗松”的情况浮出水面,

市场同时传出消息称,相关监管机构已做出反应,从而导致当地各家商业银行再度收紧执行力度。据深圳美联物业提供的数据,6月份深圳新房市场的成交量明显低于5月份同期水平。而深圳国土房产局的公开数据显示,截至6月15日至,深圳新房市场的成交量同比下降幅度逾五成。

### 楼市评弹

## 开发商的三大派

◎柯鹏

楼市冷风阵阵,以往所谓黄金旺季的风光消失殆尽。开发商们再怎么神经粗大,也终于在此刻变得春去惜阴、秋士感伤,敏感而脆弱起来。

显示,5月份的全国70个大中城市房价涨幅出现年度最大回落。而在市场上,越来越多的开发商融资受阻,资金链岌岌可危;中小房产中介更是成批倒闭,维修营生;房价也一下子成了泡水的海绵,大有一挤就会收缩的趋势。

非常时刻必有非常之变。开发商的状况愈加分化,细数大致有三类。

一是以任志强先生为代表的“死拖银行派”。不久前,任先生大叫“要死银行先死”,一时激起不少文诛笔伐,却也引来不少同道支持。任先生此举颇具代表性,也可算源远流长。曾国藩临终前曾作压案之作《曾国藩挺经》,就是这一派的镇山宝典。这种做法,用曾的得意门生李鸿章的话来讲,是“精通造化,守身用世的秘诀”。曾国藩的一生,正是凭着这个“挺”字,在困境中求生,在苦斗中求真实,越活越滋润的。而一直“拼命做官”的李鸿章本人,也是守着这个“挺”字,生生熬过了官场的几起几落。

暂时挺不住呢,怎么办?不要紧,历史教会开发商们另一招,以退为进。国家闹禁鼓而思良将,只要有实力,总有扬眉吐气、东山再起的那一天。目前加入这一派的多是中型开发商,建业、宝龙、星河湾大多如此操作,放低身价以上市求生存。只是,“缩水”建业的逆势上市并未开个好头,资本市场的冷遇让不少开发商惨遭投行、基金趁火打劫,市值缩水吃了哑巴亏。

以上皆可算是“死守”一族。另有第三类开发商,是那些已经开始降价促销、保本求全的企业。目前他们还是市场极少的族群,但有望成为主流,这可以归为“转头派”。这一派遍及大中小开发商,降价的目的也不尽相同,既有出于整合市场考虑的,也有割肉自救的。然而不管目的怎样,最终的结果算是当断则断,暂时挽救了自己和市场,也对得起“养他们的人民”。

市场会给三类开发商各自怎样的归宿?目前还很难说。从我个人而言,并不看好前面的“死守”两派。毕竟,时势变化快,潮流瞬息万变。虽有一时得意,想要一生潇洒却委实难上加难。很多人正如所谓得定定律所言,“总会升迁到能力不逮的职位”。比如汪精卫与托洛茨基,同时代的相似命运的两个人,一个一度承袭了孙中山的衣钵,一个是列宁属意的接班人。两个人都差一点成功登顶,但最后还是没能“挺”住,就连随后的“以退为进”也试错,成了跌倒在神坛前的人物。

再多说一句,目前的主流话语,叫做“保持房地产市场稳定,切实防范金融风险”。这已然泾渭分明的大势说明,自诩可以捆绑银行来要挟政府,强项硬进,是要犯大忌了。(更多文章,请见http://kepeng.blog.cnstock.com/)

### 投资风向

## 深圳: 房价跌回去年年初水平

近日,深圳市房地产研究中心发布的《2008年1-5月深圳房地产市场发展分析报告》称,目前深圳房价经过较大幅度的调整后,已基本回落至去年年初的水平。

报告显示,5月深圳新建商品住宅销售均价为11014.14元/平方米,环比4月的11962.08元/平方米下降7.92%,而这已经是深圳房价今年3月以来连续第3个月出现回落。与此同时,由于市场总体交投萎靡,今年1至5月深圳新建商品住宅销售面积123.79万平方米,同比下降55.64%;深圳住宅空置面积达67.18万平方米,同比增长了82.26%。

报告同时显示,1至5月深圳商品住宅销售均价为12815.94元/平方米,同比上涨7.64%。住宅交易量也随着价格回调逐步上升。深圳市房地产研究中心分析师认为,在商品住宅销售均价持续出现回落的同时,销售面积逐步有所回升,有助于深圳楼市完成调整。

## 北京: 第一批限价房摇号有望8月进行

近日,北京市住建委住房保障事务管理中心相关负责人表示,自5月16日开始受理申请后,北京第一批限价房摇号有望在8月份进行。

该负责人介绍说,从5月16日开始,全市城八区和通州区正式受理限价房申请工作,共涉及街乡的145个窗口。按照三级审核、两级公示的程序,审核时间总计83天,其中街乡初审22个工作日,初审公示15天,区县复审12个工作日,复审公示15天,市级备案5个工作日。累计之后,有望在8月份左右进行第一批限价房摇号。市民申请时携带申请人的身份证、户口本和房产证明;没有房产证明的租房申请人可携带租房合同。

## 上海: 前五个月房产开发投资同比增长2%

上海市统计局发布数据显示,今年1至5月上海全社会固定资产投资1534.57亿元,比去年同期增长1%。受国家紧缩性货币政策影响,前五个月上海项目建设资金趋紧,建设项目到位资金中本年到位2056.3亿元,同比下降7.8%。其中,房地产开发投资占到514.12亿元,同比增长2%。

分类来看,商品住宅投资320.9亿元,同比增长1.4%;办公楼投资63.23亿元,同比增长2.9%;商业营业用房投资59.04亿元,同比增长4.4%。从经济类型分析,股份制企业仍为房地产开发投资的主力军,完成投资199.8亿元,占房地产开发投资总量的38.9%;其次为私营企业和外商投资企业,分别完成投资135.01亿元和70.34亿元,占26.3%和13.7%。

(实习生 朱宇琛)

### 第一演播室 | 中国证券网

## 有进有出 外资频繁“接力”炒作中国楼市

活动策划: 柯鹏 李和裕

主持/整理: 李和裕

嘉宾: 陈立民(仲量联行亚太区董事、中国业务发展总监)

外资有进有退,楼市看多看看空?虽然不少人对眼下外资在中国楼市的“进进出出”抱一丝忧虑态度,但在业内人士看来,中国楼市内的境外投资机构目前仍是在正常流动,当然,在中国楼市压力骤增的情况下,外资也将面临一道坎。

### 限外催生“外外接力”

主持人: 近期有关中国楼市内外资动向的报道很多,有的是“进”,如黑石第一次出手中国房地产市场,收购上海的一座购物中心;有的是“退”,如摩根士丹利几于其在上海投资的第一个酒店式公寓项目。您如何看待目前外资的进或退?

陈立民: 最近外资的确“进”出频繁,但一旦了解其中原因,我们认为还是属于正常的现象。拿黑石来收购第一单来说,这家千亿美元规模的机构早不来晚不来,偏偏选在这“困难的一年”进来,葫芦里究竟卖什么药?黑石这次吃进的是上海长寿商业广场90%股权,6层楼的该项目建筑面积约4.1万平方米,据悉黑石总投资11亿元人民币,先进6.255亿元。而出售方为马来西亚林氏

家族旗下香港上市公司卓越金融。要知道卓越金融2006年才收购这个项目,收购价格才5.85亿元,追加一些后续投资费用大概也就花了7亿到8亿。其实双方去年就开始洽谈,卓越金融开价13亿,讨价还价到11亿,很合理,也赚得很开心。

对于卓越金融的成本,黑石不可能不知道,却仍甘心被宰,是什么道理?说穿了四个字——限外政策。随着限外日益趋紧,外资机构难以直接购买中国物业产权,非要进来不可的话,那只有两条路,就是收购直接控股内地物业的境外公司,而这样的公司着实不多,价格也就物以稀为贵了。所以说,对中国楼市有战略意图的黑石头一笔买不到境内控股的物业,只好买境外控股的物业。加上卓越金融是上市公司,账目等清楚易查,所以这单生意才能这么快谈下来。同时,在控制越来越严格、选择面越来越小的情况下,这种外外“接力”正成为趋势。

### 目的仍是“以退为进”

主持人: 那么,从目的来看,外资的“退”是准备撤离中国楼



市吗?“进”又是继续赌人民币升值吗?

陈立民: 黑石“进”而卓越金融“退”,但我们需要了解,卓越金融“退”是有其自身原因的。卓越金融所属的马来西亚林氏家族还拥有著名的云顶酒店、丽星邮轮等,近年来卓越金融一直在中国低调运作经济型酒店的收购,如通过产权交易一次性将中国邮政总公司旗下多家酒店纳入囊中,同时还任在二线城市发展连锁酒店,去年其差不多拿下了80家酒店,这样的大动作可都是需要钱的。所以,既然出售上海物业可以轻松套现且获利丰厚,另有战略目标的卓越金融何乐而不为呢?

还有大摩计划将其在上海投资的第一个酒店式公寓项目

### 联合调查

## 近八成受访者: 外资撤离将致房价大跌

◎调查策划: 柯鹏 李和裕

统计整理: 实习生 朱宇琛

近日有消息称,摩根士丹利计划将其在上海投资的第一个酒店式公寓项目以11亿元人民币的报价出售。这是大摩第一次将上海持有项目出让。此前5年中,这家在中国房地产市场投资经验丰富的投行一直保持着“只进不出”的作风。据称,大摩的后续“出货”还将跟进,花旗也不约而同地在考虑出售所持物业。但与此同时,全球资产管理巨头黑石集团却第一次出手中国房地产市场,以11亿元购入上海长寿路一商业项目。有人辞官归故里,有人漏夜赶科场。“外资的‘进’与‘退’同行,对正处于关键时期的中国房地产市场意味着什么?本周,《上海证券报·地产投资》联合房地产门户网站 搜房网·焦点房地产网进行了相关调查。

- 您认为一些外资开始出手所购物业的原因主要是什么?  
A. 看空中国楼市,准备撤离。 74%  
B. 是基金运作周期结束的正常行动。 20%  
C. 说不清。 6%
- 您认为外资会否从中国楼市大量撤离?  
A. 会。 70%  
B. 不会。 22%  
C. 说不清。 8%
- 如果出现外资撤离,您认为对楼市意味着什么?  
A. 预示房价可能即将出现大幅下挫。 77%  
B. 热钱撤离,中国楼市能更好地进行宏观调控。 15%  
C. 不会有太大影响。 8%
- 您认为接下来外资在中国楼市将如何运作?  
A. 出售物业为主。 68%  
B. 趁楼市低迷入市为主。 19%  
C. 观望为主。 14%
- 您觉得外资近年来对中国楼市产生了何种影响?  
A. 倒手物业,推高房价。 86%  
B. 带来成熟的物业运作理念。 9%  
C. 挤占了国内开发商的发展空间。 5%

