

景气度跌回一年前 楼市调整仍将继续



2007, 调控执行年如白驹过隙; 2008, 楼市调整年也匆匆过半, 回眼望去, 房价涨幅回落, 销售萎靡不振, 行业洗牌在即……一系列“衰”相预示着, 下半年楼市仍将接受调整的煎熬。

◎本报记者 李和裕

现实：疯狂的代价

如果说去年的各项楼市调查统计数据告诉我们什么叫疯狂, 那么, 今年以来的数据则告诉我们什么叫疯狂的代价。

自去年11月国房景气指数创出40个月新高后, 业内便开始判断全国房地产业景气度上升或已成“强弩之末”。果然, 自去年12月起, 国房景气指数持续回落, 国家统计局最新公布的今年5月份国房景气指数为103.34点, 环比4月下降0.73点, 与去年同期的103.32点基本持平, 也就是说房地产业的景气度如今已跌回一年前。

“有气无力”的远不止景气指数。国家统计局发布的5月份全国70个大中城市房屋销售价格报告显示, 这些主要城市的房价同比上涨9.2%, 环比上涨0.1%。不过, 与4月份同比上涨10.1%相比, 5月份的涨幅明显放缓。事实上, 此次同比涨幅回落0.9个百分点是今年以来房价同比涨幅回落最大的一次。

各大城市统计的数据也反映出问题。如北京市统计局的最新数据显示, 5月份北京房价同比上涨12.4%, 涨幅比4月份

回落0.6个百分点; 环比上涨0.4%, 涨幅比4月份提高0.2个百分点。虽说房价依然增长, 但今年以来北京楼市观望气氛较浓, 1至5月份商品住宅销售面积中的现房销售面积和期房销售面积同比分别下降46.2%和49.5%。

上海楼市行情也是旺季显颓势。中房上海指数办公室最新发布的5月份中房上海住宅价格指数较去年同期上涨45.3%, 但较去年年底仅上涨5.4%, 涨幅明显受到挤压。而且在传统销售旺季, 上海新建商品住宅成交规模与前两年同期相比也呈明显下降。考虑到价格指数近两年来已大幅上涨52.5%, 要保持既往的成交量已无可能。”中房上海指数办公室的分析师坦言。

深圳今年则最惹人关注。深圳市房地产研究中心最新发布的《2008年1-5月份深圳房地产市场发展分析报告》直言: “目前深圳房价经过较大幅度的调整后, 已基本回落到去年年初的水平。”5月份深圳新建商品住宅销售均价为11014.14元/平方米, 比4月下降7.92%, 且已是连续第3个月回落。

预期：调整会继续

对于下半年的房地产市场及行业风向, 业内普遍给予谨慎观望的态度, 这也预示着无法过早地给楼市调整画上休止符。

在房价大幅上涨后, 以及紧缩的宏观调控政策下, 房地产市场上的投资和投机需求受到抑制, 购房者产生了浓厚的观望情绪。如果销售面积不能保持稳定甚至继续下滑的话, 平衡就会被打破, 必然会在房价上有所体现。未来房价可能有两走势: 一是通过价格的调整来迎合市场的需求, 成交量放大; 二是价格继续保持高位运行, 但调整的时间较长。”东北证券发布的研究报告还从投资角度给出忠告: 在调整期内, 任何宏

观面和行业上的不利因素都可能造成投资者预期的变化, 并引起股价的大幅波动, 因此对房地产行业给予中性投资评级, 建议投资者谨慎操作。”

对于各大城市楼市的看法则冷热不均、规律性不强。基强联行对于北京做出的需求调查显示, 意向在北京置业的购房者短期内购房意愿不强, 二次置业人数也出现降低, 如选择1年内购房的占44%, 选择2年内购房的占29%, 均同比有所下降。不过, 基于对奥运经济的带动以及强大刚性需求和市内供应减少的考虑, 逾80%的购房者又认为未来北京房价不会下跌, 但42.1%的购房者同时认为未来北京房价也不会较快上涨, 基本与现阶段持平。

方房地产咨询机构则判断上海楼市今年面临着一个“供应依赖型行情”。方地产咨询机构总咨询师胡宗直向记者介绍, 许多报告都说上海楼市持续供大于求, 也就是选择面广, 而其比较了去年3月至今年5月的供求数据, 供应量总体还是小于交易量的, 只是在去年12月出现“逆转”, 随后的今年1至5月则呈基本“相合”状态。但需要注意的是, 去年同期市场内可售量(包括增量与存量)处于800万至900万平方米的高位, 如今却在500万至550万平方米的低位, 主力产品仍供不应求。市场需要回到高位才能敞开供应、才能满足需求, 正因为此, 开发商的谨慎推盘未影响到房价, 依然是每月拉阳线。”不过, 胡宗直也指出, 这种房价被开发商“牵着鼻子”的状态也存在不确定因素, 包括海内外经济环境和二手房市场可能出现的量缩价跌。

而房价涨跌波动总幅度累加高达105%。目前已经回落到了一年前的深圳, 则似乎进入了一个无法预测的状态。在市场人士看来, 过去几个月深圳楼市除了房价在回调外, 成交量也呈现震荡走势, 但如果市场信心能够恢复, 房价就有机会震荡回升。

第一演播室 | 中国证券网

新基调并非救市 房产商惟有降价自救

活动策划: 柯鹏 唐文祺
主持/整理: 唐文祺
嘉宾: 复旦大学房地产研究中心主任 尹伯成教授



中共中央、国务院日前召开会议提出, 促进资本市场健康发展, 保持房地产市场稳定。会议强调, 此次会议是在国际国内形势出现不少新的复杂因素、党和国家工作面临不少新的严峻挑战的情况下召开的。其中提到的“保持房地产市场稳定发展”这一主基调, 在如今楼市观望气氛普遍浓郁的情况下, 显得格外引人注目。这一主基调的提出, 透露出怎样的讯号? 在今年信贷政策尚未放松的情况下, 未来楼市走向会如何? 上证第一演播室就此话题请来业内专家, 为网友做出解答。

讯号 2: 未来政策不放松

主持人: 根据这次会议精神, 未来是否会有放松调控政策的可能性?

尹伯成: 之前央行大幅上调了存款准备金率, 这一措施并不是主要针对房地产市场的, 而是为了收缩流动性、压制通胀压力。我认为, 现在有许多开发商寄希望于政策松动, 这是不现实的。从市场需求来看, 无论是购买力还是购买需求, 还是客观存在的。主要是由于目前房价高企不下, 使得购房者的购买力无法达到, 因此市场成交会显得低迷。

“保持房地产市场稳定发展”是指保持房价平稳, 不是暴跌也不是暴涨。但需要指出的是, 这并不是说房价不能做任何调整, 只是不能大起大落; 总体稳定并不等于个盘或个别区域不能明显调整。现在的开发商在观念上有误区, 认为国家可能会出政策或松动政策来“救市”, 其实还不如把楼价做适度调整, 下降10%至20%, 市场的购买力和购买需求就可以释放出来了。

我觉得, 现在国家急需解决的是宏观经济问题, 因此, 专门出台“救市”政策的可能性几乎没有。在这种情况下, 开发商需要避免“利令智昏”, 贪图高额利润而继续“屏

牢”, 应该快点降价回笼资金进行自救。虽然有部分区域市场因为调整明显, 出现了断供、退房的情况, 从而引起对于金融风险增加的忧虑。但我认为, 只要适度下调, 就可以引发刚性需求释放, 因此不会引起风险。

讯号 3: 开发商自救是正道

主持人: 今年房地产市场出现了许多比较微妙的“信号”, 如购房者断供、退房, 开发商半年的销售额较之去年萎缩明显, 您认为未来房地产市场会有怎样的发展趋势?

尹伯成: 2008年是货币政策紧缩的一年, 许多开发商从今年开始明显感受到压力。从目前的情况来看, 央行对于信贷政策仍然没有松动迹象, 这个是对楼市过热的理性调整手段。当然, 虽然上调存款准备金率不是直接针对楼市, 但流动性收紧之后, 开发商的贷款肯定也会收紧, 有压力是很正常的。

我觉得, 存款准备金率已经提高到一定程度, 再往上会有难度, 所以, 今年下半年央行可能会有加息的动作出来, 以更好地抑制通胀压力。在这种情况下, 楼价跌的概率已经超过了涨的概率, 开发商采取自救的必要性强。

讯号 1: 要防止房价暴跌

主持人: “保持房地产市场稳定发展”这一主基调的提出, 其背后蕴涵着怎样的意义?

尹伯成: 应该说, 美国次贷风波、越南经济危机等事件的发生, 使得中国资本市场、房地产市场的风险防范意识进一步提升和加强。中国房地产业的产业链很长, 一旦市场产生萎靡, 很容易造成很大的影响, 发生经济向下的趋势。在这种情况下, 中央所提出的“保持房地产市场稳定发展”, 更多是出于防止房价产生暴跌的考虑。

投资百宝书

别墅市场或现推盘小高潮

◎实习生 朱宇琛

尽管5月上海新推别墅继续呈现量增价涨态势, 但由于仍有一些开发商没有如期推盘, 因此, 有业内人士分析认为, 这些被延迟推出的楼盘, 加上原先预期在6月上市的一些优质房源, 可能带来6月楼市推盘的小高潮。

佑威房地产研究中心的数据显示, 5月上海新推别墅35.64万平方米, 环比上升83.2%。中房上海指数办公室发布的报告同时显示, 5月别墅价格继续保持上涨态势, 有10个楼盘出现明显上涨, 平均上涨1440元/平方米。

随着区域规划、居住品质以及住

户品质的不断提升, 浦东东郊正在崛起成为国际级高档人群聚居区。近日, 即将于月底在张江硅谷板块开盘的独栋别墅项目“梵高”, 以成熟的社区环境和板块内首个“环保智能别墅”为卖点, 吸引市场关注。据介绍, “梵高”位于东郊板块的香楠路、广兰路口, 占地约6万平方米, 共规划有86栋西班牙风格的独栋别墅, 单套别墅建筑面积为250至350平方米, 并附送建筑面积达120至200平方米的阳光首层, 是较罕见的“中环内别墅”。其地处的东郊板块与佘山国家级风景区内、虹桥西郊板块一起, 构成了一条横贯上海的“黄金走廊”, 连接起虹桥与浦东两大国际机场。

此外, 在个性化定位上, “梵高”

主打科技、环保牌, 创新利用多项环保节能建材和设备, 包括绿色节能的地源热泵系统、中央吸尘系统、地暖系统、净水系统以及家居智能系统等, 为业主提供高效、环保、节能的“绿色”别墅生活。

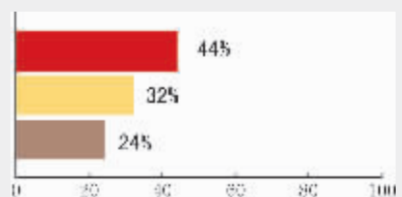
据悉, 东郊板块内别墅项目九间堂目前售价已经达到70000元/平方米, 处于东郊板块的别墅总价也都在2000万元以上, 而目前每套售价在1200万到1600万元间的“梵高”在区域内尚具一定的升值潜力。但同时有市场调查显示, 当前别墅市场中, 不同的别墅定位对于周边别墅的参考价值越来越低, 个性化的产品、价格和营销方式纷纷登场, 别墅项目正呈现多样化特点。

联合调查

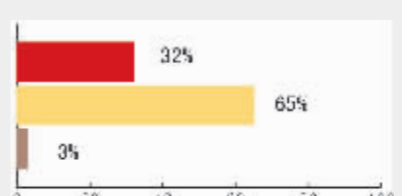
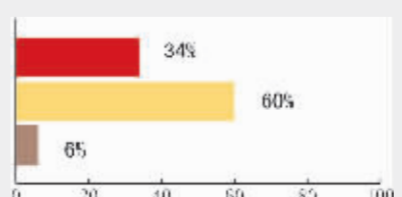
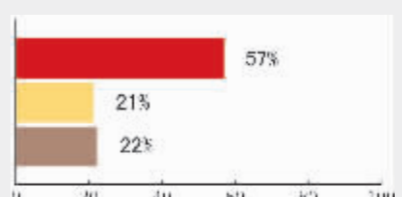
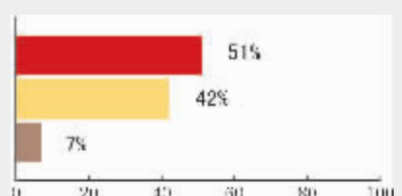
65%受访者 反对“松绑”房贷政策

◎调查策划: 柯鹏 李和裕

事实证明, 二套房贷政策的执行, 打在了投机购房者的“七寸”上。在前期泡沫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等地的银行业试图



“松绑”房贷政策以应对楼市困局。不过, 目前此类情况在北京、上海等重点区域遭到严查, 房贷政策执行有进一步收紧的趋势。楼市困局下, 房贷政策是应松绑还是继续从紧? 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。



楼市评弹

压力

◎柯鹏



不要以为只有在华尔街拥有独立办公室的基金分析师, 才享受巨大的压力。“你有压力, 我有压力”, 中国的开发商们, 现在也开始掉头发。

金融市场的格子间办公室, 是一片片弱肉强食的森林, 中国楼市也绝非温情脉脉的歌剧舞台。在“一片大好, 不是小好”的前期形势下制定的战略, 正逐渐由动力变压力, 压得开发商们步履维艰。

伟大的2007, 在超额完成原定销售目标的基础上, 不少开发商携上百富翁的喜悦, 抒“会当凌绝顶, 一览众山小”的豪气, 为更加伟大的2008, 绘出了销量翻番的宏伟蓝图。然而, 市场毕竟承受不了如深圳房价狂飙般的沉重。如今, 时间过半, 任务却只完成了一半的一半。大多数开发商都没有将一口气顺到底, 只有把强攻指标的豪迈誓言, 留给了依旧可算是未知的下半年。

面对巨大的生存压力, 没人愿意坐以待毙。除了“打折”卖地、卖楼的实在人外, 更有不少开发商的头面人物, 想到了独辟蹊径的招数来解压。譬如, 几个地产大腕就在最近紧紧扣住“保持房地产市场稳定, 切实防范金融风险”这句新兴的政策核心, 推理演绎出一套奇怪的理论来。

居民朋友们! 你们耳熟能详的, 当然是“要死银行先死”的经典名言。最近, 一些大亨更扩张性、创造性地将其解释为信用危机的“忧虑”。也就是说, 开发商欠了银行的钱, 就会爆发行业的信用危机。言下之意, 开发商资金链断了, 银行就好不到哪里去; 而金融风险加大了, 就和国家大政方针不符了——故此, 开发商的资金链不能出问题啊。

这真是费而村言。政策本意是要银行界动用金融工具等手段将金融风险限制在可控范围内, 对于不合格的开发商, 进一步收紧贷款口子, 免得引发金融市场的动荡, 而非非要支持开发商, 乃至与其共渡难关。这样的曲解政策、篡改思路, 和近期涌现的为死人代言的《江城子》名句“十三亿人同一哭, 纵做鬼, 也幸福”倒有几分类似, 颇有些不管三七二十一, “硬性代言”的意思, 想“借梯上树”罢了。

《江城子》是个好词牌, 曾为苏东坡悼念亡妻的“十年生死两茫茫”而感动万家, 经此蒙污, 中国文化中蕙质兰心的情操扭曲成了阿谀奉承, 真让人惋惜; 而政府的政策本意, 旨在维护市场良性发展, 开发商想借此来解压, 则也真让明眼人讥笑了。(更多文章, 请见 <http://kepengblog.cnstock.com/>)