

无奈市道惨淡 银行开发商“自救”收效甚微



◎本报记者 李和裕

无论是“严防楼市大起大落”的政府表态,还是与“按揭”业务相类似的二手房新交易模式,方方面面的举动如今都能让楼市内的人们浮想联翩。在上期《上海证券报·地产投资》分析了二手房交易“全资金监管”中所可能隐含的“救市”意图后,记者又发现了楼市内的不少“自救”现象——从开发商掀起的“打折风”,到银行搬出的房贷优惠产品。

降价成绩并不理想

楼市内的打折促销正在成为一种群体性现象和非作秀的实质性降价。中国指数研究院曾在二季度进行过调研,统计了北京、上海、广州、深圳、武汉、重庆、成都等七个主要城市近期新推楼盘的打折促销信息。结果显示:七大城市购房一次性付款平均折扣9.49折,按揭付款平均折扣9.65折,每个城市最高折扣楼盘的折扣平均下来则为8.94折。如果按城市来看,打折最厉害的是深圳,购房一次性付款平均折扣9.1折,按揭付款平均折扣9.5折,最高折扣楼盘打出8.4折后还赠送装修和小家电;而折扣最少的是上海,购房一次性付款平均折扣9.62折,按揭付款平均折扣9.72折,最高折扣楼盘也只不过打9.5折。

虽然七大城市并不能完全代表全国的情况,但在一定程度上可以反映目前楼市的整体形势。上述平均折扣数据较之于去年同期大多数城市的9.8至9.9折来说,可算是大优惠了。可见,目前的中国楼市仍处于低迷时期。”中国指数研究院副院长陈晟认为。

除了开发商各种明目张胆的降价,包括明示折扣如一次性付款折扣、按揭付款折扣、团

购折扣、折上折等,以及变相折扣如送物业费、送精装修、节日优惠、会员优惠等,前后批次房源的两种定价也被市场视作楼盘价格的回落。如近期备受关注的李嘉诚旗下和记黄埔在上海开发的御翠豪庭,6月新一批房源的均价比3月的开盘价降了1万元/平方米。虽然事后不少分析指新房源是中小户型且临近高压线,属于“降有可原”,但上海楼市里的不少人仍把此事视作“巴菲特抛售中石油”。

从开发商来看,促销的效果并非理想。如在北京、深圳、广州等地均打折售楼的万科本周公布了6月销售业绩,显示销售面积和销售金额均同比下降,44.8万平方米的销售面积和43.7亿元的销售金额分别同比减少38.0%和22.8%。

佑威房地产研究中心主任薛建雄也指出,在上海近郊板块,目前打95折销售的楼盘已不在少数,但之前滞销的新增供应并未得到消化,反而楼盘降价范围有所扩大。中国指数研究院的分析师则指出,以前很多打折房源属于朝向不好、品质较差的尾盘,但目前入市的购房者都是实实在在的自住需求,如果开发商仅仅拿出“特价房”来炒作,购房者未必领情,市场将进一步呈现疲态,所以开发商应放弃作秀心态。

相关措施收效甚微

开发商试图“自救”,其他角色也没闲着。如日前出台的上海二手房交易“全资金监管”模式,其中,在系统内交易的二手房不需要还清贷款就可以过户”的新交易方式,令业内产生可能带有“救市”意图的遐想。

又如,有银行下调固定房贷利率,被视作金融界“救市”,但在业内看来,效果也不理想。比如,有商业银行全面下调了房贷固定利率产品的利率标准,商用房固定优惠利率以及对二

套房适用的住房固定基准利率已与央行规定的同期浮动利率下限持平。诚然,信贷措施对楼市特别是二手房市场是具备一定影响力的,但这并不代表信贷政策松动,促进作用也很有限。”汉宇地产市场研究部的分析师却认为,“一是产品所定的固定利率虽然低于同期贷款基准利率,但与购买第一套自住房所享受的基准利率85折的优惠利率相比,依然有约1%的差距,加上目前加息预期逐渐减弱,对于普通自住购房者并没有太大吸引力。二是从未来有可能借此产品进行贷款的二次置业购房者来看,仅仅是利率的小幅度优惠不会成为其为住房升级换代的必要条件。”

调整不会轻易终结

此前业内普遍判断,楼市需求受宏观经济和价格双重影响,如果旺季市场成交相比年初没有大的提升,加上CPI压力加大和政策方面并无改善,那么,2008年全年楼市极有可能处于不景气的状态。而现实便是5月楼市弱势反弹,眼看着楼市调整步入下半年。

目前市场观望既已成事实,未来楼市将进入一个较长时间的调整,开发商想回到2006、2007年那样的繁荣、暴利时代,已经基本不可能了。”陈晟认为,虽然自住需求依然存在,但这些潜在需求是否能转换为实际成交,仍取决于诸多因素,如政策的变动、CPI的上涨、股市的阴晴、地区楼市价格的变化都会产生直接或间接的影响;开发商则仍然处于房源滞销、回款压力巨大的愁局中,要懂得如何在价格和销量中间衡量得失。如果错误判断购房者的立场并漠视购房者的理性反应,那么,作为卖方的开发商无论采取任何单方面的策略都将很难提高自身收益。”

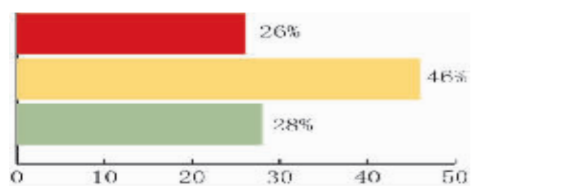
联合调查

72%受访者看跌下半年楼市 仅有26%被调查者考虑购房

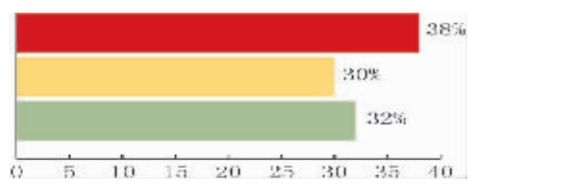
◎调查策划:柯鹏 李和裕
统计整理:实习生 朱宇琛

又到一年年中时,2008年的房地产市场,热闹景象渐行渐远,主要城市今年上半年的楼市数据不容乐观:上海楼市无论是供应量、成交量还是成交金额均创出2006年以来新低,525.9万平方米的总成交量甚至比2007年上半年的1043.63万平方米萎缩了近一半;北京的一手房总成交量也同比下滑了三成,二手房则以1.3%的同比涨幅创出历年涨幅新低……

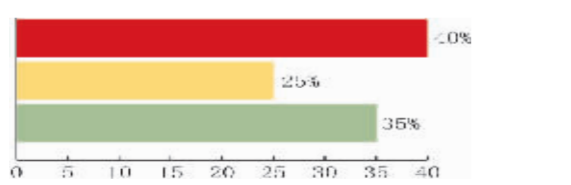
近日,央行又发布了今年二季度对企业、银行和城镇储户的问卷调查报告,显示房地产行业贷款需求回落明显,城镇居民购房意愿呈下降态势。其中,对全国城镇储户的问卷调查表明:房地产市场观望气氛依然浓厚,未来3个月打算购买住房的居民比例在今年一季度跌至历史最低的14.6%后,二季度微幅反弹至15.1%,仍处于历史最低水平;受调查的7个大城市中,除北京外,居民购房意愿均较上季度下降……在当前楼市状况下,下半年消费者对购房持何种态度?《上海证券报·地产投资》联合知名房地产门户网站“搜房网”进行了相关调查。



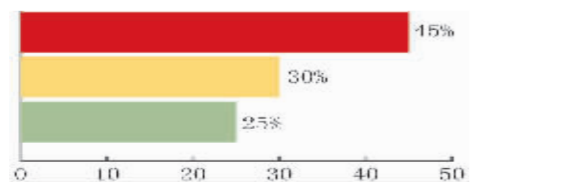
1.您是否会考虑在下半年买房?
A.是 26%
B.否 46%
C.仍未决定 28%



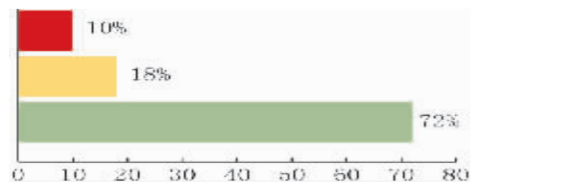
2.若有购房意向,您是选择一手房还是二手房?
A.一手房 38%
B.二手房 30%
C.仍未决定 32%



3.若您选择一手房,主要原因在于?
A.手续更简便 40%
B.中介不让人放心 25%
C.附加税费少 35%



4.若您选择二手房,主要原因在于?
A.房源挑选范围大 45%
B.价格比一手房便宜,或者可砍价 30%
C.一手房太贵,是退而求其次的无奈选择 25%



5.您如何看待下半年全国总的房价走势?
A.上涨 10%
B.基本保持平稳 18%
C.下跌 72%

楼市评弹

赌局

◎柯鹏

据说,由于全球化的学历贬值,哈佛耶鲁剑桥早已供大于求,不再受宠。现在要激发公众的兴趣,则需一切学历之外的经历。

若有真传奇,比如若干年前,在东非一个刚刚独立的小国,曾经策划过一场不遂政变,那效果肯定好得不得了。当然,这是普通人一辈子难得的际遇。真论起来,还不如去拉斯维加斯狂赌一把来得实际,尽管管中几千几万的几率大约等同于被雷劈中。最简单的,不如自设一场赌局。赢或者输,都足以名声鹊起了。纷纷攘攘的楼市,赌局无处不在。最近最热门的,当属北大教授徐滇庆和深圳楼评人牛刀的“深圳房价涨跌”赌局。虽然徐教授已经发广告道歉,但这场赌局其实没有输家。徐教授自己不认为输了,就算真输了,也依旧是低成本炒作了一回,以后的“场子”可能更多。

其实,这楼市哪里不是赌局呢?投资者在赌,赢了就是亿万身家,输了是租房住的“负翁”;开发商在赌,先囤地推高房价,再融资继续囤地推高地价,赢了就走向国际资本市场,输了再回到创业起点;地方政府执迷于土地财政、卖地招商,更是赌得上瘾,赢了当然政绩彪炳,就算土地市场一片流标声,他们赌输了,也不影响继续当官。成王败寇,赌输了,大不了适合了一句古书上的老话,叫做“天下惜之”。

赌博这种东西,的确是有瘾头的,因为有机会利用极小成本撬动最大收益,机会成本最低。为何楼市里会有如此多的博彩爱好者?原因也很简单:当下中国楼市不规范,存在暗箱操作和一本万利的可能,存在一夜暴富的空间。这种押宝式的选择,一切都是在“撑死胆大,饿死胆小”的赌徒逻辑中,情情蔓延开来。

人生的变化,的确可以归于一选择,一切就会改变。当你老了,回顾一生就会发觉:何时出国读书,何时决定求职,何时选定对象而恋爱,何时下定决心结婚,其实都算是个人命运的巨变。只是,选择并不等于毫无顾忌的赌博。你当时站在十字路口,眼见风云千樁、千帆竞过,做出理性的选择,不等于你为了戳破那一天的普通,平凡乃至沉闷,要去开飞机撞地球,尝试爆炸后变成钢铁侠。

世上的生死荣衰,常常在空寂中悄然决定。赌博的心态一旦萌芽,最终的枯骨孤冢,其实早在下注的那一天,就注定了。(更多文章,请见 <http://kepeng.blog.cnstock.com/>)

第一演播室 | 中国证券网

备案审批权下放 外资加速在中国内地“扫楼”



活动策划:柯鹏 李和裕
主持/整理:李和裕
嘉宾:世邦魏理仕上海投资物业部执行董事 万砾峰(Steve Mooney)

持续一年多的政策从紧后,低调了一段时间的外资今年再度活跃在中国楼市。一方面,外资与不少遭遇融资困境的国内开发商展开“紧密合作”;另一方面,《商务部关于做好外商投资房地产业备案工作的通知》在本月紧急实施,外商投资房地产业的审批权由商务部下放至省级商务主管部门,这被视作促使外资在中国楼市逢低介入的一剂“兴奋剂”。投资楼市审批权下放对外资影响几何?本周请业内人士就此与大家交流。

外资雀跃:时间就是金钱

主持人:在您看来,备案审批权下放对投资中国楼市的外资来说有何利弊?他们的投资行为可能发生哪些变化?

万砾峰:如大家所知,自2006年下半年起,中央政府为了控制海外资金涌入内地房地产产

业,制定了“限外”政策。去年商务部又相继颁发了《关于进一步加强、规范外商直接投资房地产业企业审批和监管的通知》、《关于外商投资房地产业企业备案有关问题的通知》和新的外商投资指导目录等,物业投资市场环境的变化使得外资入场的门槛提高、时间拉长,也使得外资在作投资决策时更加地精挑细选。如今,商务部下放外商投资房地产业备案权限的消息终于尘埃落定,这对中国楼市内的外商投资还是有推进效应的,外资相信在此之后投资环境会“舒适”一些,审批时间会缩短一些。要知道,对投资者来说,时间就是金钱”,这一政策的出台也提升了外资对中国楼市的投资信心。

当然,备案审批权的下放并不代表政府会放松对外商投资中国房地产业的限制。事实上,在“限外”的政策环境下,境外投资者已经学会使用多种投资策略:一是寻找具有离岸股权结构的物业,来绕开境内投资时复杂且费时的审批程序,如今年上半年上海楼市的外资收购案中,97%来自离岸交易;二是寻找一个具有丰富当地资源的强大内地伙伴,外资乐于在合资公司中扮演财富投资者的角色,如瑞银和金地、大摩和雅居乐等;三是购买在境外上市的内地开发商的股权,以股东的身份来分享发展收益,并为具体项目上的进一步合作打下基础,如新加坡政府投资公司购买首创置地的股份、凯德置地购买建业地产的股份等。

城市选择:发展机会不同

主持人:有人说备案审批权下放其实也存在轻重,比如政府试图把外资引至有政策扶持的一些二三线城市,所以对二三线城市的审批速度比一线城市要快,而外资中也存在城市

“转移”的情况。对此,您认可吗?

万砾峰:备案审批权的下放对于各个地方政府来说,可以根据自身实际情况,对外商投资房地产业进行调整,显得更为灵活。而对外资来说,他们以后更要直接和地方政府部门打交道,我觉得这样地方的投资环境会更好。但对于一线城市和二三线城市,投资环境还是有差异的。虽然外资投资二三线城市房地产的动作越来越大,但一线城市的投资情况也不差,如在上海,上半年黑石落下了在上海的第一单,未来资产和凯雷则都进行了第二笔投资。对一些具有多年当地投资经验的海外机构来说,还是愿意继续扩展他们在当地的投资组合的。并且,外资在不同城市所作的投资选择也不同,在一线城市外资更多致力于高档物业的投资,在二三线城市则乐于参与大型项目的投资。

来来往往:外资中期看好

主持人:目前外资在中国楼市的投资情况如何?对投资中国楼市的态度又如何?

万砾峰:尽管“限外”政策并没有放松的迹象,但今年上半年外资对中国楼市内的优质物业仍是兴趣不减。如在上海,上半年海外机构投资者收购物业的涉案总金额约14亿美元,较去年同期上涨84%。当然,我们也注意到,去年以来一些外资开始售出其在内地的物业,但是与此同时,给我们留下更深刻印象的是,在一个更高的价位上有了新的外资接手。我们认为,虽然一些外资会因为投资组合调整和达到收益预期等原因选择出售资产,但是内地强劲的经济基本面、人民币升值以及中国楼市的深度和广度所产生的巨大潜力,外资在中期内仍将视中国为投资焦点之一。

投资百宝箱

上海高档住宅成交量二季度陡增 99%

但市场显现信心缺乏,成交已有放缓趋势

◎本报记者 柯鹏

刚刚过去的二季度,楼市成交环比有所回暖,但仍低于去年同期水平。戴德梁行近日发布报告指出,由于受股市影响,楼市呈现信心缺乏现象,近期成交速度有所放缓,后续市场仍将以观望心态为主。

二季度,高档住宅租赁市场总体上走势平稳。与上季度有所不同,酒店式公寓市场本季度无论是租金还是入住率均有所下滑,租金达14,425元/平方米,环比上季度涨幅达到25%。细分来看,上海二季度高端住宅市场(单价20,000元/平方米以上)成交面积为445,964平方米,环比上季度大幅增加99%,主要是由于内环有大批楼盘放量;成交均价为32,274元/平方米,环比上季度上涨了8%,内环内的成交价格在这个季度呈持续上升的趋势。

据悉,二季度,上海商品住宅批准预售面积为2,287,529平方米,环比较上季度增加8%,同比去年减少了42%。内环新增供应量上升,长宁区、徐汇区、卢湾区放量较大。从后续供应来看,总价较低的“70-90”中小户型即将成为市场的主流趋势;高端公寓市场中,市中心地段的大户型将成为主流。

二季度,高档住宅租赁市场总体上走势平稳。与上季度有所不同,酒店式公寓市场本季度无论是租金还是入住率均有所下滑,租金达14,425元/平方米,环比上季度涨幅达到25%。细分来看,上海二季度高端住宅市场(单价20,000元/平方米以上)成交面积为445,964平方米,环比上季度大幅增加99%,主要是由于内环有大批楼盘放量;成交均价为32,274元/平方米,环比上季度上涨了8%,内环内的成交价格在这个季度呈持续上升的趋势。

在写字楼市场,二季度,上海甲级写字楼市场有四个项目完工,当季入市的这四个项目分别是陆家嘴的黄金置地大厦和时代金融中心、竹园地区的中建大厦和静安区的东海商业广场。二季度市场对高档写字楼的需求丝毫没有减弱,预租也成为必然现象,市场平均租金人民币报价也表现出较强的上涨势头。全市甲级写字楼平均租金人民币报价在季度末达到9.62元/平方米/天,比上季度上升8%。

在商铺市场上,二季度,南京西路、徐家汇等中高档商圈的零售品牌调整仍在进行中,同时部分高档零售品牌开始突破中心城区范围,有选择地向近郊商圈扩张。五大核心商圈租金在上季度普遍上调的基础上基本保持稳定,整体高档商圈租金为50.6元/平方米/天,较一季度环比上升0.9%,与去年同期相比仍然上升4.1%。