

# Real Estate

## 调整并非衰退 楼市下半年重在“维稳”

◎本报记者 李和裕

对于处在调控和调整中的中国楼市,在各方观点交锋的背后,是一场都在期待着答案的“全民猜想”。而能否避免落在风险的影响,维护楼市的稳定发展,已成为重中之重。

### 投资未见明显颓势

尽管一些业内人士提出,从去年四季度至今,不少地方的楼市已经经历了3个季度的“衰退期”,长此以往,房价有继续下探、深度跌破的可能性,因此现阶段可以开始“救市”,但是,更多专家则认为,今年以来的房地产开发投资局面并未出现下滑,楼市正在经历调整却不是衰退。

国家和地方在近日发布的一系列上半年统计数据颇能说明一些问题。上半年,全国完成房地产开发投资13196亿元,同比增长33.5%,这一增速也比去年同期高出5个百分点,且房地产开发投资仍占固定资产投资近三分之一。其中,住宅完成投资9497亿元,同比增长36.5%。

从地方来看,如与深圳一样有“救市”呼声传出的广州,该市统计局发布的最新数据显示,上半年完成全社会固定资产投资754.22亿元,同比增长13.0%,增速创今年以来累计增速新高;而基本建设和房地产开发依然是拉动广州固定资产投资较快增长的主要因素,分别完成投资348.18亿元和319.12亿元,同比分别增长

20.9%和19.7%。

复旦大学房地产研究中心主任尹伯成教授认为,今年以来的国房景气指数表明房地产投资并未出现下滑,加上同样来自国家统计局的70个大中城市房价指数显示上半年我国城镇房价整体依然上涨,可见有些利益群体所担心的下一阶段(如奥运过后)楼市崩盘是“杞人忧天”。

### 几大危险的确存在

不过,房地产投资乃至房地产行业也的确面临风险。国务院发展研究中心研究员张立群此前指出,现在一些城市的房屋销售困难,银行贷款又很严,房地产企业的资金链比较紧张,这种局面如果一直持续下去,下半年房地产投资增幅有可能出现回落。

近期市场热议的楼市出现“断供”现象也引起业内警觉。对楼市向下调整产生恐惧的一大原因是,害怕这种调整会威胁到我国金融系统的安全。虽然我判断下来觉得是危言耸听,但我们也必须清醒地认识到目前房贷市场客观存在的问题,充分估计到未来楼市适度调整可能给银行带来的影响。”尹伯成教授表示。而这些具有潜在风险的问题包括房贷市场的“假按揭”、“假首付”、“假房价”行为,购房者超支付能力贷款,贷款利率不断提高使部分债务人丧失还贷能力等。

此外,在一线城市的楼市面临深度调整的情况下,今年以来二三线城市

房价增速却“扶摇直上”。如上周发布的6月70个大中城市房价指数显示,同比增幅前三位的城市分别是如乌鲁木齐20.2%、海口18.1%、宁波14.7%。还有一系列消息表明,海外基金也在大举进军二三线城市,甚至不惜从一线城市的投资项目中“抽资”。但基强联行投资管理(中国)有限公司董事总经理陈基强提醒记者,虽然丰富的土地资源和宽松的政策环境带给转战二三线楼市的投资者很多信心,但资金争相涌入也使二三线城市楼市竟面临地价上涨速度加快、开发成本增加,房价上涨而二三线城市居民消费能力相对偏低,楼市出现过剩、难以消化的危险。

### 维护稳定最重要

楼市调控持续到了目前这个阶段,不同的利益群体自然有不同的态度。房价暴跌,祸国殃民,对房地产的过度打击,将使中国经济走向崩溃……“不要替开发商说话,现在的房价太不像话,该合理地降降了”,“现在房价这么高,所谓大跌也只会跌回几年前的合理水平,哪里存在什么人民受害”……在搜房网的论坛里,记者发现两大阵营泾渭分明。

还有不少业内人士加入“论战”。作为开发商的SOHO中国董事长潘石屹撰文称,现在房地产行业呼吁的银行对房地产的“救市”,也只是希望能把房地产行业与其他行业一样对待,不要再有行业歧视,给房地产

的金融政策“松绑”而已。

站在平民角度的中国社科院金融研究所研究员易宪容则认为,在不炒房的情况下,房价下跌并不会对普通老百姓的生活造成大的负面影响,政府现在在做的也正是在减少房地产市场内的投资比例。”

北京上古房地产经纪有限责任公司董事总经理吴疆“折中”地提出了房价“适跌论”:治疗楼市病症,需要充足的时间,更需要平稳的环境。而房价如何回落、回落多少才是合理水平等关键问题的解决,则有赖于一个理性、健康、建设性的舆论氛围。”

而从政府的反应来看,“维稳”显然已是当前经济社会发展的第一要务。

上周全国人大财经委在听取上半年经济形势汇报后就指出,要促进资本市场和房地产市场稳定健康发展,防止资产价格波动过大。而上周六的银监会年中工作会议也特别提出,要密切关注房地产市场的变化,要督促商业银行针对部分城市进行住房按揭贷款压力测试和情景分析,做好房地产风险的预警和控制工作;同时,要满足正常合理的房地产信贷需求,科学地支持房地产业健康发展。

专家指出,目前中央的态度就是要继续坚持稳健的财政政策和从紧的货币政策,加强和改善宏观调控,增强宏观调控的预见性、针对性和有效性;同时,根据国内外经济环境的变化,把握好政策实施的力度和节奏,避免经济出现大的起落。



### 楼市评弹

## 做人要识相



◎柯鹏

提笔写字,承转起合要动脑筋,委实不简单。然而,一些开发商依旧喋喋不休,谬论依旧横行,楼市评弹也就不得不连续作战。

最近这些天,自诩“猪坚强”的大腕们显出色厉内荏的本性。潘石屹坚持需要政府“救市”,呼吁给房地产的金融政策“松绑”;任志强则大喊房地产市场没问题,是行政干预政策出了问题。这两人,一个要政策救市,一个又排斥政策调控。红脸、白脸都被他们占了,把政策当作可以呼来唤去、为我所用的利器。这样的趋利避害,实在让人有点哭笑不得。

奥运即将来临,目前的主基调是“维稳”。开发商以为自己抓住了这一点,就可以大做文章,避免被市场淘汰的命运。事实上,这完全是弄错了这层主基调的意思。所谓“维稳”,是要防止不规律的、过度的起落,以及因此造成的市场不稳定。最新公布的国房景气指数,70个大中城市房价都显示,目前全国房价仅仅是涨幅下降,并未真正扭转上涨的整体态势,房价同比下跌的也仅仅是前期暴涨的深圳等地。

可以说,正是因为此前的暴涨,深圳才开始付出代价,这是暴涨以后的正常回调。并且,这不是一些人口中的暴跌,并没有跌出鼻涕眼泪和跌出上市跳楼来,这是夸大其辞。我们坚持防止大起大落,就是要允许乃至支持这种市场的正常纠错行为。恰恰有了市场规律发挥正确作用,再配以适度的行政调控,才真正有利于房地产市场良性发展。

事情正在起变化,才是我们应当注意的。二线城市房价依旧飘涨,乌鲁木齐涨了20%,海口、宁波等地也不遑多让。相关的调查也显示,目前不少海内外游客都在涌入这些二线城市,短时间内托高了当地的房价。与此同时,炒房者的投资类型趋于多样化、隐蔽化;商用物业正被大吃进去,投资方式也从普通的收购转手牟利转向长线出租或股权收购,具有相当的迷惑性。

一些人的聒噪,让整个市场不和谐。但是,事实正在说明问题,调控不是过头了,市场不是崩盘了,恰恰是调控起作用了,市场也正在自我修复了,一切都在向着正确的方向前进。如果说还有不足的话,那是京沪等坚硬的“桥头堡”城市的房价,还没有加速融入到这个调整和“软着陆”的潮流中去,购房者们还在等待。

说实话,我一直觉得某些开发商不是聪明人,说话办事还很“青涩”。什么叫聪明人?在中文里,有个字眼叫“识相”——做人要识相一点。这一个“相”字包含了无数的人生智慧。识相的开发商,应该要察言观色、听声辨音,应该要领悟大势、懂得转圜。现在的一切,已经不需要政府明说,你们自己应该懂得怎么做。

第一演播室 | 中国证券网

## 深圳楼市“断供”是个案 难以席卷全国



活动策划:柯鹏 唐文祺  
主持/整理:唐文祺  
嘉宾:美联深圳区营业部三级市场总经理 江少杰

随着深圳楼市的持续调整,部分购房者不得不“壮士断腕”,“断供”现象不断出现,已成为市场关注话题。目前“断供”只是初现端倪,其是否会影响到金融行业的稳定?从深圳起步的“断供”会不会影响到全国范围?就此话题,上证第一演播室请来业内专家做解答。

### 楼市调整引发“断供”

主持人:深圳“断供”现象目前是个焦点话题,其产生的原因和背景究竟是什么?

江少杰:购房者在银行的贷款数额超过了物业目前的市场价格,部分购房者选择不还贷,把物业扔还给银行,就成了所谓的“断供”。“断供”一般是在房价下跌幅度较大的情况下才会出现。举例来说,如果深圳房价下降幅度超过30%,也就是首付已经“抵消”掉,完全成了负资产。对于购房者来说,再买一套新的物业说不定反而会划算,在这种情况下,选择“断供”的现象会凸显出来。

然而,从目前的情况来看,深圳整体房地产市场在不同区域仍然有不同表现。关内区域的平均房价下调幅度并不大,而关外区域的房价调整幅度就比较明显,但是,关外区域市场的平均房价最多也不过下跌了两成而已。从客户的表现来看,通常是持有两套物业的投机者选择“断供”的比较多。

### “断供”影响个人信用

主持人:无论是对于银行还是对于个人来说,“断供”现象的发生会引发怎样的后果?

江少杰:实质上,“断供”这种手段的选择并不能弥补损失、解决问题。一旦选择“断供”,个人信用度会产生不好的记录。如果以后涉及贷款、信用卡、创业等方面,银行都不太会予以支持。所以,对于个人来说,选择“断供”引起的后果会比较严重。

银行方面,购房者拒交贷款三个月至半年之后,根据合同约定,不同银行会采取不同方法予以解决。一般来说,通常会查封抵押物并且拿去公开拍卖。说到损失与否,如果是二级市场中购房的客户选择“断供”,银行可以将开发商早先缴纳的保证金拿来抵用中断缴纳的贷款数额;如果是三级市场个人购房者选择“断供”,银行会遭受到损失,也就是会产生通常意义上的不良贷款。

### “断供”尚未形成风潮

主持人:有媒体称“断供”潮已经出现,这是否会蔓延到全国范围?

江少杰:“断供”引起的影响是长远的,所以,自住者不太会做出草率举动。我举个例子,如果是去年年初买的房子,现在的市场均价还未下落到去年年初的水平,加上已经交纳的一年供款,其实也已经剩下六成贷款而已,这时候选择“断供”是完全不合算的。从深圳目前的市场情况来看,选择“断供”的购房者绝大部分为投资客,而且也只是少数人,大量“断供”的情况并未出现。除非是那种手中拥有多套房产,实在无法周转,又无法通过出租抵消支出成本的,才会选择“断供”的方式。

从深圳目前的情况来看,“断供”潮的出现不是很明显,所以谈不上蔓延到全国。虽然全国各地还有其他城市的楼市也在调整之中,但房地产市场的区域性很强,当地楼市的供求情况、需求构成都是影响因素,因此,席卷全国的可能性不大。

如今的深圳楼市已是买方市场,不但投资者会亏钱“割肉”,而且买卖双方议价空间开始增大。但是,购房者并不是完全“买涨不买跌”,只要有楼盘价格下调到心理预期值,就会有自住者入市购买。与前两年不同,这半年来自住需求的购房者占据绝大多数。这说明,一旦市场价格调整到合理状态,就会引发刚性需求,并不会产生那种跌价引发恶性循环的悲观局势。

### 联合调查

## “断供”只是少数人的选择 87%受访者反对房地产“救市”

◎调查策划:柯鹏 李和裕  
统计整理:实习生 朱宇琛

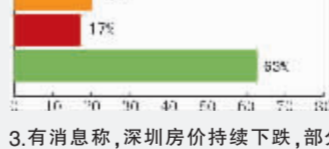
上半年的国民经济运行数据已经公布,上半年全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨10.2%,涨幅比上年同期高4.2个百分点。基于房价的继续上行,市场对于近期热议的“救市”问题多持否定态度。不过,在明确提出地方“救市”建议的深圳,今年6月底的房价水平与去年10月的历史高位相比已下跌了36%,这意味着一些当时首付三成的购房者所购置的房产已成负资产,因此,深圳一些房价下跌较大的区域开始出现业主“断供”现象。那么,该如何看待“断供”现象?需不需要像有些人呼吁的那样“救市”?本期《上海证券报·地产投资》联合知名房地产门户网站“搜房网”进行了相关调查。



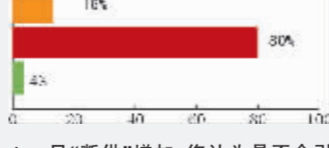
1. 今年以来,您所关注的楼盘价格变化如何?  
A. 以上涨为主 16%  
B. 以下跌为主 17%  
C. 价格变动不大 67%



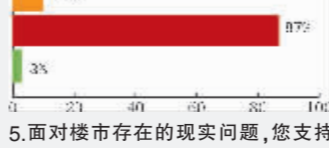
2. 您每月的购房还贷压力大吗?  
A. 很大 80%  
B. 不大 8%  
C. 说不清 12%



3. 有消息称,深圳房价持续下跌,部分购房者选择“断供”。如果情况或自身情况有变,您可能选择“断供”吗?  
A. 可能 20%  
B. 不可能 17%  
C. 说不清 63%



4. 一旦“断供”增加,您认为是否会引发金融危机?  
A. 会 16%  
B. 不会 80%  
C. 说不清 4%



5. 面对楼市存在的现实问题,您支持“救市”吗?  
A. 支持 10%  
B. 不支持 87%  
C. 说不清 3%

### 投资百宝箱

## 小户型放量竞争激烈 开发商转打大户型“稀缺”牌

◎实习生 朱宇琛

在上海市府最新发布的《上海市住房建设规划(2008-2012年)》(征求意见稿)中,未来五年的规划期内,上海新开工住房建筑面积约9300万平方米,竣工住房面积约1亿平方米。

与2006年公布的《上海市住房建设规划(2006-2010年)》相比,新规划中的新开工住房面积减少了700万平方米,预计竣工面积减少了2000万平方米。没有变化的是,新规划再次重申,在新审批、新开工的商品住房建设中,套型建筑面积90平方米以下的小户型所占比重必须达到开发建设总面积的70%以上。此外,规划中还有“严格限制低密度、大套型住房的供应比例”的字样。

新开工和竣工面积双双减少,90平方米以下的小户型又必须是今后开发项目中无可动摇的主力,预期中将越来越少的大户型终于成为开发商口中的“稀缺”资源。

以绿地集团为例。7月,绿地在周浦镇推出96套大户型家庭房“和居水岸”,以“低总价”、“大户型”为营销重点,主推包括建筑面积达201.91平方米的复式房型在内的六大房型,单价约7330元起。对比周浦地区周边公寓9800至11500元的房屋均价,绿地宣称在“和居水岸”120万元就可以买到140多平方米的多层复式房,150多万就可以买到一套200多平方米的多层复式房,而该价格在市区内只能购买90平方米以下的小户型。此外,“和居水岸”空间格局为高层、小高层相错而立,在建筑风格上打破了原有普通单元式住宅单调的平面形式,将室内居住环境立体化、层次化,突出了此次绿地主打的“大户型”和家庭房概念。

根据上海网上房地产公布的数据,6月上海一手房成交面积构成中,90平方米以下的小户型成交比例在30.9%,140平方米以上的大户型则有28%。在未来几年内,虽然随着对大户型项目的严格控制和小户型房源的持续入市,面积超过140平方米的大户型商品房将逐渐减少比重,但是,也有业内人士分析,由于户型成交格局还要看购房者实际需求以及价格走势,况且目前第一批开发的小户型入市未久,目前看来,供应格局还很难说已经显现出大户型“稀缺”态势。

## 绿地集团首发企业社会责任报告

在成立16周年之际,绿地集团向社会发布首份社会责任报告,系统地阐述了绿地集团成立多年来不断发展的社会责任理念、战略与实践过程。

资料显示,绿地集团总资产、销售收入、利润总额等经济指标年复合增长率达33%至44%,截至2007年底,房地产开发经营遍及国内外30多个城市,在建项目超过100个,2007年纳税额达21.68亿元。目前在全国开发建设的高端现代服务业项目超过50个,规划建筑面积近1000万平方米,同时该集团还进入了能源、金融等行业。

这份社会责任报告诠释了“绿地,让生活更美好”的企业宗旨,以及“和谐绿地,共建共享”的价值观,积极履行经济绩效、环境保护、社会道德等各方面责任,其中包括启动“多功能集约式土地利用计划”、“阳光计划”、“宜居住宅计划”、“西部节水计划”等在内的“绿色计划”。此外,绿地集团在绵阳地区承建的过渡安置房及配套学校援建任务业已完成,四川都江堰及甘肃地区的援建工作正在加紧推进,其中,在都江堰出资400余万元捐建的土桥小学将成为启动重建计划后第一所开工建设的永久性学校。(唐文祺)