

Real Estate

频呼“救市” 开发商“施计”谋政策松绑



尽管在资金、土地紧张和销售、新开工量下降等因素影响下,房企未来的一系列收益面临重重压力,但整体市场矛盾并不如想象的突出,因此,业内认为此前不少开发商呼吁“救市”是一种生存计谋。

◎本报记者 李和裕

顾虑情有可原

纵然大部分开发商对敏感的“救市”二字避而不谈,但期待政策松绑的心思昭然若揭。也有自比“猪坚强”的开发商们抒发己见,一致认为政府不宜再出台从紧的房地产政策。

现在对开发商贷款基本全面停止,各银行只收不贷。这种极端做法,可能有把不是坏账的资产变成坏账的危险。现在房地产行业中的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。

SOHO中国董事长潘石屹曾表示,而在上海证券报日前独家披露的、一份由国家权威部门对全国7136家重点房地产企业进行的调查中,诸多开发商对下半年的预期也不乐观。如有50.1%的房企认为销售将同比略有下降,降幅在5%~10%之间,39%的房企认为销售可与去年同期持平,只有10.9%的房企认为同比将增加。

至于对未来销售下降情况的预期,21.3%的房企认为销售下降的局面不会持续,41.3%的房企认为销售下降局面会持续半年,37.3%的房企则认为会持续一年以上。另外,对于下半年资金情况,64.9%的房企表示自己资金面一般,7.1%的房企表示资金充裕,28%的房企则表示资金紧张。其中,深圳房企感觉资金紧张的比例最高,占到32.5%。

分析师指出,基于楼市进入“价滞量缩”的新阶段,开发商对于后市

的担忧属“正常情绪”。并且,无论是此次的房企“摸底”调查,还是之前市场议论的相关部门“座谈”、行业协会“建言”等,也都已表明中央对房地产市场的深度调整及其对宏观经济之影响的高度关注。但同样的,正是基于所面临的楼市变局,开发商对相关调查也可以“技术性”操作,选择对自己有利的。

局面并未恶化

预期毕竟只反映一个市场信心问题,而开发商的现实状况真的已经恶化到需要“救市”的地步了吗?答案恐怕是否定的。

如在上述调查的受访企业中,有57.2%认为上半年的经济效益和去年同期差不多,还有7.1%表示经济效益好于去年同期,其余35.7%表示经济效益有所下降。

并且,在对导致销售下降的原因的选择中,购房者减少并不是首要原因,35.7%的房企把可供面积减少列为第一位原因。这一定程度上表明开发商对需求潜力还是有信心的,但是可供面积下降表现出房企在资金和土地等方面存在一定困难,可能导致今后供应量的减少,从而又增加未来房价上涨的压力,我想这才是政府担心的。”

另外,本周房地产上市公司的中报也开始陆续发布,已披露企业的营业额仍是继续增长的。如万科上半年实现销售面积265.8万平方米,销售金额241.3亿元,同比分别增长15.0%和38.1%;实现营业收入

172.6亿元,净利润20.6亿元,同比分别增长55.5%和23.6%。首置置业上半年的营业额约24.79亿元,比去年同期的3.54亿元成倍增长;利润约2.52亿元,也比去年同期的1.02亿元翻倍增长。

首置置业还透露,虽然旗下在售楼盘的成交量随大势萎缩,但成交价格仍保持稳定,如在北京地区项目的签约销售均价约23153元/平方米,比去年下半年的18953元/平方米增长22%;在北京以外地区项目的签约销售均价约6747元/平方米,比去年下半年的6020元/平方米增长12%。

开发商“逼宫”?

在不少反对楼市“救市”的业内人士看来,开发商所透露出的悲观情绪实际是在“求救”,甚至赌政策“松绑”。

一些市场人士认为,面对楼市低迷、成交量大幅萎缩、资金链紧张、生存困境,一贯以强势为习惯的开发商当然不会善罢甘休,势必采取各种计谋和手段如释放各种“言论烟雾弹”,试图结束购房者观望,并通过说明房地产市场对于中国经济的重要性,“逼迫”政策执行者停止对房地产的宏观调控,让房价继续上涨。

如果真如上述所言,开发商的“如意算盘”至少目前打得并不成功。中国社科院金融研究所研究员易宪容表示,楼市“救市”论在喧闹两个月后,从媒体报道的政府调查结论看,目前房价运行比较稳定,商业银行也没有因楼市造成重大风险,也就是说,国内房地产市场根本

就不存在什么“救市”的理由。楼市要“救”的其实是房地产暴利模式。中国房地产市场早就进入大的调整周期,这种调整并不是一年半载可结束的,而是要经历一个漫长的时期。经过这种调整,市场的优胜劣汰把一些资质不好的房地产企业淘汰掉,让一些好的房地产企业存活下来,这是市场的基本法则。”

正如相关部门调查显示的,资金紧张、市场观望等因素对房企的发展起到了一定影响作用。不过,眼下房企可分为“熬过”、“应变”、“抢位”三类,他们还是站在自己的立场进行表态。在我看来,在此轮楼市调整中,房地产开发企业退出30%都是没有问题的。”中国指数研究院副院长陈晟认为。

所以,在眼下的楼市“十字路口”上,房企“求救”不如考虑“自救”。首置置业就在半年报中指出,今年以来,房地产行业出现变局,尽管固定资产投资和房地产开发投资增长率依然高位运行,但是,“价滞量缩”成为当前房地产行业的“标准样式”,房地产市场已进入高位调整期。而在宏观经济增幅稳步回落、全球性通胀形势依然严峻、从紧货币政策仍将延续的情况下,预计未来的房地产市场仍将继续调整,购房者的观望心理短期内难以改变,所以,企业更要灵活安排销售策略、全力提升销售业绩,并加强成本监控、稳定利润水平,及积极拓宽融资管道,同时寻求其他融资创新模式等。万科也在半年报中表示,鉴于宏观环境的复杂性和不确定性,此次行业调整的时间可能会延长,并将原定年度开发、竣工面积目标分别下调165万和103万平方米。

■楼市评弹

调控快不得



◎柯鹏

这是一个追求速度的年代,对于慢了很久的中国来说,更是如此。

几十年前,我们靠着“一百年太久,只争朝夕”的热情,急切地希望赶超

美。很久以后,我们发现,这是一个不可能加速完成的任务。如今的信息新时代,我们却进一步忘了“慢”的意义。写信没时间,电邮觉得慢,最好是“msn给我”;邮寄已老土,快递早就要不能拖到第二天;就连招一个新人,我们最怕听到的也是“我还需要一个月去交接”——拜托,一个月?奥运会都结束了,我的公司也说不定早倒闭了。

然而,即使我们可以用一秒种的顿悟来决定人生,有些事情还是要“慢下来”。比如打高尔夫,哪怕你超常发挥加之连连“老鹰球”,也必须一步步走完18个洞,那是快不来的;比如读《天龙》,三兄弟跌宕起伏的人生境遇,你都要随着走一遭,方能身临其境去慢慢领会其中的佛家要义;再比如和太太一起看上个

世纪50年代的黑白片《七武士》,长达三个半小时中间还休息五分钟让你上厕所,那其实也是一种不徐不疾却暗合大风大浪的享受。

房地产调控更是如此,不能太着急,不能奢望一劳永逸和一蹴而就。我们说,如今的房地产市场是全球一盘棋,中国难以完全置身事外。欧美国家的房价接二连三急速下降,美国“两房”危机加剧了房地产市场探底,这些全球因素对中国房地产市场的心理冲击已经形成,也成为开发商惶惶不可终日的一个理由。但是,目前的状况是,开发商的日子并未到穷途末路,调控的效用也未完全显现,楼市以往的陋习和顽疾并未得到根治,房价大涨大跌的不稳定因素并未完全消除。

中国的房地产市场就处在这样一个敏感时刻,房地产调控会否功败垂成也在此一举。这是一个“你来我往”的博弈关口,一个逐步推进的关节点。这个时候,如果以为调控已然到位,赶着速度草草结束,打个报告总结经验,那是最要不得的思维和行为方式。毕竟,我们已经船到中游、山行半腰,至此则务必要有持之以恒的信心和打持久战的准备,方能确保不致功亏一篑。

盲目讲求快的时代,人们会摒弃思想,忘记了回味和思索,最后大多没有机会品尝长途跋涉后终极成功的滋味,有多后悔?

■联合调查

65%受访者:支持预告登记 防止“一房二卖”

◎调查策划:柯鹏 李和裕
统计整理:实习生 朱宇琛

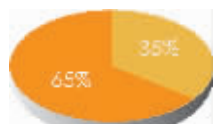
广州日前发出通知,从2008年8月1日起开展预告商品房预告登记业务。预告登记后,未经预告登记的权利人同意处分该不动产的,不发生物权效力。事实上,自去年10月1日《物权法》实施后,许多地方修改或调整了原来的房地产权登记制度。如上海已修改了《上海市房地产权登记条例》,规定单方向登记机构申请预告登记的,登记机构要查验当事人关于

申请预告登记的约定文件等。还有不少市场人士建议修改房地产买卖合同示范文本,增加“预告登记条款”。

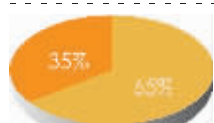
申办预告商品房预告登记,既是购房人的权利,同时也是预售人的义务。专家分析,“一房二卖”对市场规范带来的不利影响,使购房者的权益得不到有效保障,而商品房预告登记制度有望从根本上遏制这一不诚信现象。预告登记”能否对购房者权益提供有效保障?本期《上海证券报·地产投资》联合知名房地产门户网站“搜房网”进行了相关调查。



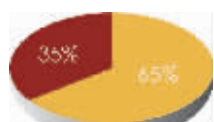
1、您是否遇到过“一房二卖”的情况?
A、有。1%
B、没有。99%



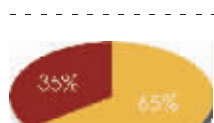
2、您是否已了解商品房预告登记的规定?
A、了解。35%
B、不了解。65%



3、您认为商品房预告登记制度能否有效防止交易风险?
A、可以。65%
B、难说。35%



4、您是否支持全面推行商品房预告登记制度?
A、支持。65%
B、不支持。0
C、无所谓。35%



5、您赞同在房地产买卖合同中硬性规定增加“预告登记条款”?
A、赞同。65%
B、不赞同。0
C、无所谓。35%

■投资风向

北京发改委否认房价下降

在日前召开的北京经济发展战略及实施情况发布会上,北京市发改委副主任、新闻发言人王海平表示,稳定和正常”是当前北京房地产市场的基本状态,奥运会之后北京房价走势也将是“基本平稳”。对有媒体称“北京房价已下降10%到15%”的说法,王海平给予明确否认。

我不知道下降15%这个数是从哪里来的,这个数的权威性如何。”王海平表示,北京房价水平和市场的需求目前已经得到了有效的控制和调节。而据北京市统计局、国家统计局北京调查总队近日发布的数字显示,和去年同期相比,今年上半年北京商品住宅销售价格上涨17%。(李和裕)

杭州查处330起土地违法案

杭州市国土资源局近日公布,今年1-5月,杭州已查处土地违法案件330起,涉及土地面积1990亩。今年6月,杭州市国土资源局还对7宗典型土地违法案件进行了曝光。据了解,自2004年以来,杭州市共向司法机关移送土地违法案件30起,其中13人被判刑。

6月初,杭州市政府下发了《关于开展杭州市土地违法违规集中查处行动的通知》,

当时公开曝光的7宗土地典型违法案件都是在此次行动中发现并被严肃查处的。此次曝光案件中被判刑的人数及涉案人员,为杭州近年之最。其中,杭州市余杭区良渚镇村民沈建祖、桐庐县钟山乡村民滕潮根等5人在未办理用地手续的情况下,非法占用耕地建设木材交易区,并且在被责令缴纳罚款后,又继续新占耕地进行施工,共毁耕地57.58亩,4月杭州市余杭区人民法院以非法占用农用地罪分别对被告人进行了判决。(李和裕)

香港开发商投身房产服务业

在此轮房地产市场调整及房地产行业整合中,开发商有的在收缩战线,有的在扩大业务。近日,隶属于香港新世界发展(00017.HK)旗下房产服务业旗舰新创建集团(00659.HK)的侨乐房产集团登陆上海高端房产服务市场。

据介绍,侨乐房产集团全面整合了香港新世界集团旗下的相关资源,可为开发商提供前期土地评估、市场定位、销售代理、商业策划、招商、租赁代理、酒店式服务品牌输出、营运及物业管理等领域的全程服务业务。另据了解,早在上世纪80年代,侨乐便应内地经济开放,先后在北京、上海等地设立据点。而今,侨乐的布局已扩至全国16个省市,在物业管理方面拥有建设部颁发的一级资质证书,旗下拥有丽雅公寓及丽柏公寓两大酒店式公寓服务品牌,并已展开销售代理等服务,如上海闵行的皇都花园等。(李和裕)

第一财经室 | 中国证券网

一线城市规划出台 保障性住房再度加码

活动策划:柯鹏 唐文祺
主持/整理:唐文祺

嘉宾:尹伯成 复旦大学房地产研究中心主任



上海、深圳、广州等一线城市近期相继发布了2008年至2012年的住房建设5年规划,保障性住房建设以及解决中低收入家庭的住房困难问题,不约而同地成为重点关注对象。上海市明确规划,约1亿平方米的期内竣工住房面积中,经济适用房、廉租房等保障性住房共计3500万平方米;深圳市在规划中称,未来5年内将再建14.7万套保障房;而广州市的保障住房至少将增加280%。保障性住房是否会楼市产生影响?各地规划的相继出台有着怎样的意义?本次上证第一财经室请来业内专家做出解读。

意义:落实贯彻相关政策

主持人:各地一线城市近期相继发布了住房建设规划(2008-2012年),其意义何在?
尹伯成:各地的住房建设5年规划是根据国家相关要求公布的,其具备的重要意义在于,不但体现出

了地方政府加大保障力度、落实贯彻相关政策的决心和力度,也对于切实解决中低收入阶层的住房问题起到了推动作用。

需要强调的一点是,有人认为,今年的经济形势不太乐观,因此会对财政收入拨款的保障性住房建设形成影响。我不同意这个观点。虽然今年的经济形势不太乐观,但并不影响到落实保障性住宅建设方面。从总体来看,政府的财政收入足以能够承受这部分支付。然而,过去财政收入并没有实质性投入到保障住房建设这一块,今年是将这部分支出进行了落实。因此,今年总体的经济形势并不会对保障性住宅建设造成影响。

问题:基础配套仍需重视

主持人:您认为在规划方面还有哪些问题需要重视?
尹伯成:深圳这次推出的规划提到,新增住房用地主要会集中在

关外即宝安、龙岗等区域;上海的保障性住宅所在地也是在较为偏远的地方,这就意味着未来保障性住房的一个主要问题是在交通及商业配套方面。

但在各地规划中也同时指出,保障性住宅的建设项目用地,将优先在交通便利、基础设施和公建配套设施比较完善的区域安排供地。这说明地方政府也认识到了问题的存在,只是应该指出的是,在今后的落实方面一定要贯彻到位,不能因为怕影响当地市场房价而中止实施。

此外,我觉得还需要指出的是,在深圳、上海等地的《规划》中,都提到了经济适用房和廉租房。但我认为,经济适用房和廉租房的“定义界线”应该区分清楚。经济适用房并不完全是保障性住房,这与廉租房是不同的,后者适用于更低收入家庭。但廉租房的建设属于“全新模式”,因此,在具体实施中还需要摸索。不过,如何购买经济适用房或租赁廉租房的准入门槛及相关管理制度,应该在初期就要考虑周全,以免到后来在执行上引起偏差。

影响:局部区域产生下调

主持人:大量保障性住房的涌

入,会不会对楼市未来发展趋势产生影响?

尹伯成:仔细观察上海、深圳、广州等地出台的规划,不难发现,无论是商品住房还是保障性住房,面向中、低收入阶层的住宅已在规划中占比较大。这说明,在住房建设5年规划方面,贯彻住房保障、解决“住有所居”等民生问题,正在各个地方进行落实。

说到对楼市的影响,我觉得对总体楼市影响并不大。一般来说,保障性住房对于周边商品房价格可能会带来一定冲击,但由于这些城市的未来土地供应势必会在较为偏远的地区,加上偏远区域的商品房“泡沫”成分相对较大些,因此,保障性住房的落成会对这部分区域的商品房形成影响。但市中心区域的高档住宅基本上受到影响的可能性不大。

目前对于房地产市场的未来展望,是希望楼市价格能够下调一些、平稳一些,这样的结果也是可以通过中低端房价调整来实现的。未来房地产市场会向着多层次、多结构的供求体系发展,商品房比重会慢慢缩小,市场与保障分头发展的趋势会得到落实。