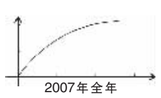
2007年江苏商品房销售总量增加但增速回落,专家预测——

今年房价增幅会放缓,不过下降仍很难

“房子并不难买,难买的是合适的房子。”对很多人而言,2007年,房子越盖越多,但“买房”的心情却越来越复杂:宏观调控政策收紧、当地或周边城市房价走势待察。从江苏省统计局公布的2007年江苏房地产发展状况与2008年走势展望报告中,记者梳理出几根值得关注的曲线,或许正是这种“起伏”,可以代表江苏人当前面对楼市矛盾的心情。

第一根曲线 | **盖房**

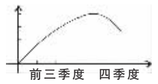


继续高位 商品房投资总量全国第一

“泡沫”与“拐点”之争中,楼市依旧坚挺。2007年江苏的房地产开发投资继续高位运行,投资总量仍然保持领先。

据国家反馈资料显示,2007年1–12月累计,全国房地产投资共完成25279.65亿元,同比增长30.2%,其中住宅投资完成18010.25亿元,同比增长32.1%。江苏商品房投资完成额位居全国第一,但比第二位的广东仅多5.81亿元,差距有所缩小。就增长速度而言,江苏并非全国最高。尽管比全国平均水平高1.7个百分点,但在东部11个省市中,江苏增速位居第五,排在河北、福建、海南和广东之后。

第二根曲线 | **卖房**



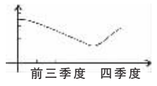
增幅回落 住宅销售“前起后伏”

俗话说“一年之计在于春”,但2007年的江苏楼市是反过来的。去年江苏商品房销售一直保持较强增势,进入四季度后增幅出现略有回落趋势,整个曲线“前起后伏”。

2007年1–12月累计,全省商品房销售面积为7377.83万平方米,比上年增长24.4%,增幅同比提高7个百分点。但这个数据比前三季度增幅回落7.8个百分点,其中12月份当月实现销售1310.05万平方米,同比下降9.2%。细看原因,还是因为住宅这个“大头”销售回落所致。

那么,买现房还是买期房?答案大约“三七开”。期房销售面积增长加快,比重提高,现房销售也保持一定增长,比重有所下降。2007年1–12月累计,全省期房销售面积为5460.08万平方米,同比增长31.0%,所占比重为74.0%,同比提高3.7个百分点;现房销售面积为1917.75万平方米,同比增长9.0%,所占比重为26.0%,同比下降3.7个百分点。

第三根曲线 | **现房**

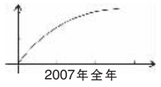


增幅回落 商品房空置面积“前伏后起”

与楼市销量曲线相反,去年商品房空置面积的增幅则是“前伏后起”。空置面积的增长幅度总体持续回落,但总量仍有所增加。这是因为去年商品房销售仍然火爆,使得商品房空置面积增幅持续回落,特别是商品住宅的空置面积开始出现总量减少、增幅趋缓的新趋势。但进入四季度后,由于受各种因素影响,居民持币待购、观望现象有所增多,商品房空置面积又出现略有回升之势。至2007年12月末,全省商品房空置面积为1018.03万平方米,比上年增长2.3%,比上年同期的38.0%回落了35.7个百分点。

值得一提的是,2007年江苏商品房空置面积虽然总体上增幅有所回落,但减少的部分集中在空置一至三年的商品房,而空置时间在一年以内的新空商品房仍然保持一定增长。到2007年12月末,空置年限在一年以内的商品房即本年竣工未销售的新空房面积达到489.29万平方米,比上年底增加了99.79万平方米,同比增长25.6%,其所占比重由去年末的39.1%增加到48.1%,同比提高了9个百分点,这一指标的变化表明了一个事实:开发商存在着捂盘惜售的行为。

第四根曲线 | **买房**



想买:老百姓购房意愿继续走高

房价“拐点”的支持理由有上百种,但在热销的市场面前都由不得要打个问号。调查数据显示,2007年居民购房意愿二季度比一季度提高1个百分点,下半年仍然保持较高的购房意愿。南通市开展的一项住房需求调查结果显示,在被访600户家庭中,未来五年内有购房需求并同时具有支付能力的173户,占到28.8%。

再看金融机构提供的有关数据:至2007年12月末,全省个人消费贷款余额达2790.63亿元,比年初增加903.62亿元,同比增长47.9%,其中个人住房贷款投放达2374.48亿元,比年初增加814.28亿元,同比增长52.2%,个人住房贷款投放量占个人消费贷款总量的85.1%。“也就是说居民贷款消费的绝大部分用来购房。”业内人士分析,“现实需求和潜在需求旺盛,消费信贷和支付能力强劲是江苏房地产市场快速发展的最重要、最直接的动力和支撑。”

难买:90平米以下房子还是嫌少

一直以来,房子并不难买,难买的是合适的房子。

去年,90平米及以下商品住宅比重提高,商品房供应结构性矛盾有所缓解。2007年1–12月累计,全省90平米及以下商品住宅完成投资303.57亿元,占商品住宅的比重为16.2%,高于一季度的12.4%、上半年的14.8%、前三季度的15.1%,稳中有升趋势明显,供需紧张的矛盾有所缓解。

不过,由于长期积累的矛盾,目前商品房供应结构仍不尽合理,短时间内还难以得到根本解决。这种结构性矛盾仍然体现在90平米及以下商品房在整个住宅中所占比重仍然较低,无论从投资完成额还是施工面积或者是新开工面积来看,离70%的目标还都有很大差距;经济适用房在住宅中的比重虽有提高,但所占份额仍然偏小,市场供求矛盾依然较为突出,短期内还难以得到根本改观。

[专家点评]

2008年房价:

疯涨结束,但要降价也难

[背景] **楼市占GDP总量升至4.4%**

“牵一发而动全身”,以此形容房地产业与整个国民经济的关系毫不为过。房地产业产业链长、关联度高,总能直接或间接引导和影响经济的增长速度、质量和效益。

数据显示,2007年江苏房地产业完成增加值1117.4亿元,增长13.5%,占地区生产总值的比重由2006年的4.2%提高到4.4%,在服务业中的比重也达到11.6%,比2006年略有提高。房地产业在促进国民经济增长和发展服务业中的重要支柱作用不断显现。

有关分析认为,房地产业已成为江苏国民经济名副其实的重要支柱产业之一,当房地产产业成为拉动投资增长主要动力和各级政府财税收入重要来源和渠道时,必将受到各级政府的关注和成为其扶持的重要目标和对象。

全国政协委员、江苏省社科院院长宋林飞教授这样来形容2008年的房价:“疯涨已经结束。”他对记者表示,江苏商品房的销售量从2007年四季度到2008年第一季度,两个数据的增幅肯定都是回落的,但是到今年二季度、三季度还将再回升,也就是说,年中和下半年还会出现上行曲线。“但是不管怎样,像前两年那样的非典型性上涨已经结束,最起码2008年不会出现。”他认为,今年江苏的房地产市场和商品房价格将会进一步走稳,特别是房价的上涨幅度,会平稳回落。

和宋林飞一样,相关统计报告也将一个“稳”字作为2008年房价的注脚,认为今年江苏房地产市场将在调整、发展中更趋理性健康发展,投资规模将进一步扩大,增速将在2007年较高增长基础上有所放缓,房价仍将继续保持在较高水平,涨幅可能会出现回落或趋缓的新趋势。

因为多重政策因素的作用,2008年的房价在上涨过程中会适度“喘口气”。宋林飞认为,随着一些开发项目的建设周期到来,上市量预计还会增加,同时去年因为房价上涨而“捂盘惜售”的,存量依旧还在,手上资金比较紧的开发商无疑会急于早日出手,不可能一直藏着、掖着。同时,购买力、需求量也会源源不断地释放,在城市化的过程中,每年有众多的、具备一定购买力的新就业人员会产生新的买房需求。此外,近两年来江苏城镇居民的收入增长虽然比较快,但是绝对收入和上海、广东、北京等城市相比还是有一定差距,这样的前提导致房地产价格也难以连续两年保持大幅度增长。

相关报告则认为,2008年随着各地贯彻落实宏观调控政策措施力度的逐步加大和到位,经济适用房和廉租房的建设力度将不断加大,比重将进一步提高,商品房特别是住宅的供应结构将继续改善,供应结构不合理的矛盾将进一步得到缓解;从紧的货币政策和“第二套房贷”新政的施行将对部分投资、投机者的需求起到一定的遏制作用,有利于缓解部分供需矛盾和房价的稳定,但考虑到今年全国和江苏的CPI可能仍将保持上涨趋势,综合各种有利不利因素,2008年江苏房价在总体基本稳定的基础上仍将维持在一个较高水平。

但可以肯定的是,即便房价涨幅回落,也不会出现负增长。“在总体需求居高不下的情况下,房价出现负增长的可能性很小。”宋林飞说,南京前两年有些楼盘涨幅过快,例如河西板块,每平米涨幅以千元为单位计算,今年还是以同样的幅度上涨不太可能,“但也不排除个别地段、个别楼盘的价格出现负增长。”

宋林飞表示,房价过度上涨或是过度下降,都是负面的,不值得欢迎,唯有一个平稳的市场,才能保证投资者比较安全,消费者合理消费,对国民经济的干扰也会降低。所以,2008年的政策导向还是以抑制房价过快上涨为主。“从去年拍卖地块趋冷的现象看,开发商投资的谨慎度提高,这是件好事情。”

快报记者 郑春平

■相关新闻

江苏城镇人均购房支出1674.8元

2007年江苏房地产业总体仍在快速增长,除了总体经济形势助阵外,还与“购买力”息息相关。去年城镇居民人均可支配收入达16378元,同比增长16.3%。宏观经济形势趋好,经济增长加快,企业效益提高,居民收入增加,消费水平提升,有力地促进了房地产市场的快速发展。

不过,受房屋价格持续上涨影响,城镇居民购房支出增幅明显趋缓。来自省统计局的数据显示,2007年城镇居民人均购买住房支出为1674.8元,比上年人均仅增加89元,增长5.6%,增幅比上年下降39.9个百分点。而与居住相关的费用增长情况各不相同,其中:住房装潢人均支出393元,下降6%;水电燃料人均支出493.7元,增长3.1%;物业管理费人均支出21.3元,增长26.3%。

通讯员 苏统
快报记者 郑春平

今年,南京楼市观望气息浓厚 IC图

南京一房产公司募集资金2亿元,期限2年,预期年收益10%

今年首个房产股权投资信托计划亮相

今天起,南京首个房地产股权投资集合资金信托计划开始发行:南京金东房地产项目公司转让70%股权、募集2亿资金,用于江北海德北岸项目二期开发。

据了解,该信托计划期限2年,募集资金规模为2亿元人民币,预计年收益10%。受托人预计持股2年,并在2年期满时优先向项目公司股东转让。项目公司股东不受让时,则由受托人向第三方转让或要求对项目公司进行解散清算。为了降低计划的风险,在满1年时返还投资者50%本金,满2年返还剩余50%本金。

今年首个优先股权信托产品

据了解,此次发售的信托产品是今年首个以股权方式亮相的信托产品,而且是优先股权。

此前南京发行过一些信托计划,一般资金募集后,是以贷款形式发放给企业,跟投资人约定贷款利率,只要公司经营稳健,收益也是相对稳定的。

这次发行的是优先股权信托计划,所谓优先股权,一般收益也是固定的,只要没有什么大的风险,10%的年预期收益基本是能够保证的。而风险是相对较低的,如果发生公司破产清算的极端可能,只要公司有现金流,就要先支付给优先股东,如果还有剩余,才会支付给普通股东,因此风险要远低于普通股权。

低于百万别想“入门”

据了解,南京金东房地产项目公司成立于2003年,注册资本人民币1.3亿元,主要从事房地产开发经营、租赁和物业管理业务。经江苏华信资产评估有限公司评估,截至2007年10月31日,该公司资产总额5.4亿元左右,负债1.8亿元左右,净资产3.6亿元左右。

增资后,项目公司注册资本由1.3亿元人民币变更为3.3亿元人民币(以实际募集资金为准),受托人持有项目公司70%的股权,南京金浦房地产有限公司持有项目公司30%的股权。

据介绍,2亿资金募集后,将主要用于长江大桥北引桥东侧的海德北岸项目的二期开发,总建筑面积23万平方米,其中住宅面积16.7万平方米。

要想投资该信托计划,必须满足下列条件:最低金额不少于100万元人民币的自然人、法人或者其他组织;个人或家庭金融总资产总计在其认购时超过100万元人民币,且能提供相关财产证明的自然人;个人收入在最近三年内每年收入超过20万元人民币或者夫妻双方合计收入在最近三年内每年收入超过30万元人民币,且能提供相关收入证明的自然人。

符合条件的投资者即日起可通过南京银行58个网点或者江苏省国投进行预约。

万一楼市转冷咋办

前两年如果投资了房产公司的股权,闭着眼睛都能赚钱。

但是随着去年宏观调控措施不断出台、楼市销量缩减,现在去投资房产公司股权,万一楼市出现拐点、楼盘大幅降价怎么办?这样的股权投资风险有多大?

据介绍,在金东房地产股权投资集合信托计划中,投资者获得的是项目公司的优先股权,其风险介于债券和普通股权之间。也就是说,如果公司破产清算,那么先偿还债权人的债务,其次是优先股东,此后才是普通股东。

据项目相关负责人介绍,首个房地产股权投资信托计划采取了几项风险控制措施:

首先,从项目房价上看,根据目前江北房价,保守估计在每平米4500元,随着长江隧道、长江三桥的建设,未来房价还有上升潜力,第一还款来源比较充分。

其次,受托人控制项目公司70%的股权,而且省国投还会派驻财务总监,对项目财务、销售进行监管,一旦发现经营有问题,会立即实行保护措施。

此外,金浦房地产公司的控股股东金浦集团主营为化工行业,如果未来房地产出现系统性风险,资金不足部分可由化工行业的现金流进行弥补。

快报记者 王海燕

算账

融资2亿 开发商至少赚2亿

通过信托融资2亿,每年要付给投资入股方10%的年收益——这显然比银行贷款利息要高,开发商的利润岂不是减少了?事实并不是这样。采访中,记者了解到,就以海德北岸这个楼盘为例,开发商借到这2亿元,自己至少还能赚2亿多。

这2亿元怎么算的呢?在信托计划书中显示,该项目公司目前注册资本1.3亿,但公司连土地、土建投入等总资产有3.57亿,公司对外又借了1.87亿左右;而项目一共23.3万m^2,保守估计能卖4500元/m^2,如能顺利卖出,总销售额就达到了23.3万×4500=10.48亿。除去该公司自己出的3.57亿,负债1.87亿,以及信托融资来的2亿加两年每年10%的利息后就是2.4亿,10.48-3.57-1.87-2.4=2.64亿。

“但这个数字不是完全准确。其中1.87亿的负债每年还有利息要付,这个数字不知道。可即使这样粗略算来,该楼盘应该保守收入在2亿多。”投资分析人员如是说。

只赚地价 利润也超过2亿

同时,一位江北的开发商也告诉记者:就算赚地价,这个项目也应该利润超过2亿。

为什么这么说呢?因为该地块不是拍卖地块,可能是早年协议拿地。当时江北许多楼盘的地价都只有10-20万/亩,该项目可能稍贵,也就大概在40-60万/亩左右,按1.5的容积率折算下来楼面地价也就是400-600元/m^2。而如今江北楼面地价已经涨到了2000元/m^2以上。比如2007年3月红太阳以9.5亿拍下的江北地王,楼面地价就达到了2400元/m^2。“就算现在楼市有转冷的迹象,开发商对土地估值没那么高,按2000元/m^2算,光土地该楼盘就能赚到1500元/m^2,乘上23.3万m^2,该楼盘光土地就能赚到3.49亿,去除财务成本肯定也有2-3亿。”

这位开发商告诉记者:该项目融资2亿,在房地产融资里都不算多的;同时,开发商又没选择直接把土地或建到一半的项目直接卖掉,就是觉得建成后再卖有更多利润,可能是认为2年后房价会高于4500元/m^2,那利润还会比2亿更多。至于通过信托来融资,10%的年利率只比银行贷款稍高,而且还能把经营亏损风险转嫁给投资人,应该算比较划算的。

快报记者 孙洁

虽然银行的开发贷款收紧了,但开发商现在还能通过信托融资来解决自己的资金危机。这样一来,也许本来因为资金紧张,开发商可能选择降价销售,现在也可以不降了——既然有其他办法“找钱”熬过难关,那国家调控楼市的金融政策岂不是被架空了?

记者就此采访了多位业内人士和专家。大家普遍认为:个别楼盘也许能逃脱生天,但楼市的大局势、调控效果并不会因此减弱。

信托融资会否架空楼市调控?

专家纷纷摇头:房地产信托已受严格限制

为啥融资? 开发商资金太紧张了

据了解,早在2004–2006年,央行的楼市调控政策就已经要求收紧房地产开发贷款,不仅限制总额,还不断提高对开发商自有资金的比例要求。到了2007年,对房地产开发贷款的收紧虽然没有出太多的新举措,但却于去年底突然收紧了对购房人贷款的限制,比如对第二套房贷提高利率。

“收紧开发贷款我们正常该贷的还是能贷到,当时市场上房子好卖,我们加快建设进度,一会就可以用销售额来建后续的房子了;可对购房人实施第二套房贷政策后,形势就顿时不一样了。”一位开发商告诉记者,市场一观望,房子的销售速度就明显慢下来,销售款不能回笼。可是,前面的贷款又到期了,后续的建设还需要新投入,资金紧张就突然加剧了。比如今年1月楼市认购量大跌40%,原本一个月能卖掉的房子要用将近两个月才卖完,那显然资金回笼的速度就慢了一半,本来也许不需要融资的楼盘也缺起资金了。

开发商资金紧张究竟到了什么程度?南京房地产开发建设促进会秘书长张辉表示:每家的情况、程度都不一样。不过,前前后后找他探听有什么好的融资渠道的公司已经有不少。可以说,2004年的调控时有一拨,现在又是新一拨。因为目前对投资房地产控制较严而且毫无松动迹象,不能太指望用购房人从银行借的钱,所以开发商才把目光投向了银行以外的渠道。

怎么融资? 目前常用四种方式

记者了解到,其实早在银行收紧房地产开发贷款之前,南京开发商的日子就不好过。记者身边的若干业内人士都悄悄做起了房地产融资,也就是替资金和项目之间牵线搭桥,按总额收取中介费。

一位现在还在当融资中介的业内人士告诉记者:开发商一般的融资方式有以下几种:首先是抵押土地或在建项目向银行借钱;然后就是要求建筑公司或材料商甚至销售公司在承接项目时垫资;还有就是通过信托或与别家公司合作,以股权来换资金;最后就是国外许多私募基金会主动上门,投资开发商的项目。这样的融资年回报率20%以上是通行价,而且附带条件往往还很“苛刻”,比如指定施工单位或抵押房地产,其间视为借贷,不承担任何企业经营的风险。

“前两种是最常用做法;第三种的信托很难批,目前采用这种方法的比较少;一般来说,国外私募基金相对正规些,就是利率太高,有点吃不消。”这位人士分析说。

都办信托? 不可能,因为审批太难

通过信托,海德北岸一下子就可能“搞到”2亿元,而且10%的利率也不算太高,资金问题似乎迎刃而解。

那么,其他的开发商会不会一哄而上,都这样融资呢?那岂不是意味着银行再怎么收紧开发贷款,都无法控制楼市的资金量?

对此,南京房地产开发建设促进会秘书长张辉表示:绝对不会失控。

他告诉记者,南京也曾有许多开发商打过信托的主意,但从2004年至今,就没批过几家。因为信托是要报国家金融主管部门审批的,房地产信托尤其受到限制——批的规模、数量都受到限制。“让多少资金流入楼市国家绝对是有数的,信托绝对只占很少比例,对楼市整个的资金状况影响不会大,也不会影响国家通过金融调控楼市的效果。”

架空调控? 数量少,难掀“大浪”

南京网尚房地产研究机构副主任李智则表示,目前除了信托,私募基金也很多,因此不排除有个别楼市能通过融资渡过难关。但因为信托难,私募基金对开发商而言成本又太高,条件又比较难谈,因此实践过程中成功率就不高了。

目前,开发商融资主要还是依靠银行。“就是能融到资金也不是万事大吉,比如销售时的形势无法预料,能不能顺利还上融来的资金还要看多方面的因素,不足以扭转楼市的整个大势。”

快报记者 孙洁