

楼市虚火出现在房产投资不划算

回暖、活跃、急涨、争购……两年半前似曾相识的一幕,在上半年的楼市再度上演。从交投零落到量价齐升,从门前冷落排队抢购,逆转出现在区区数月间。

楼市回暖是可喜的,它体现了中央政府“保增长”一系列政策的丰硕成果,但房价快速上涨,自住需求明显受到压抑,政府“保民生”的压力加剧。如何处理好楼市问题,已成中国经济下半年迫切需要解决的现实课题。

上半年楼市涨得心慌慌

排队争购、价格飞涨

研读国家统计局公布的全国70个大中城市上半年房价数据,一幅节节上涨的路线图清晰可见。

从3月至6月,全国70个大中城市房屋售价环比分别上涨0.2%、0.4%、0.6%和0.8%,呈逐月反弹态势。到6月份,销售价格环比上涨的城市已从3月的39个上升到67个。全国房价出现“普涨”格局,差别只是涨幅不同。

市场热度还在升温。7月13日晚,南京仁恒置业一二手房开盘,600多套房源引来3000多人争抢,上千人涌进售楼处,导致现场失控,开发商临时停止发号,最终只得引进公证机构,对已发放的3000多个号牌进行摇号选房。

房市之热迅速传导至土地市场,“地王”重出江湖。最典型的是北京。在一个月时间里,北京的“地王”纪录已4次被刷新。

尤其值得关注的是,地价与房价之间的传导、联动显现。在南京,一边是某新楼开盘,3175人争抢600多套房源;另一边是13家房企争夺一块住宅地,楼

面地价从4101元/平方米飙升至7003元/平方米。两年前飞涨的楼市行情已然再现。

不少人“恐慌性入市”

短期内,房价何以逆转进而急速上涨?专家普遍认为,首要原因在信贷宽松、流动性充沛。

业内人士分析,流动性充沛了,银行为追求业绩,只有把钱贷出去,才能获得息差。一、二季度,实体经济领域内许多企业投资、贷款意愿并不强烈。而外贸型企业形势严峻,银行又不愿放贷,于是只能追着向房地产行业发放贷款。

一方面是开发贷款大开闸门,另一方面则是个人房贷“慷慨放行”。第二套房贷的放松,间接刺激了改善性需求的爆发,这也是房地产市场走强的“导火索”,房价飙升的另一个推手是“通胀预期”。

中原地产对上海6月市场成交客户结构分析后发现,与3月初相比,首次置业的纯刚需需求客户已缩减至40%左右,改善性兼短期投资性的客户量约占40%,长线投资客约占20%。

一些实力不济的购房者也跟着“恐慌性入市”。在上海某事业单位工作的年轻人王波最近“七拼八凑”买了套二手房。他说:“如果现在不买,以后怕是更买不起。”

新华社记者 徐寿松 叶锋 韩冰

政府出手调控初显成效

中央地方联手打击捂盘

楼市面临过大关。日前银监会要求严格执行二套房政策。与此同时,上至国土部、住房和城乡建设部等中央部委,下至上海、北京、深圳等地方城市,均开始对楼市供给给予极大关注。而增加供给的办法除了新推土地项目增多外,就是严控开发商捂盘……楼市保卫战正在打响!

国土部彻查地王

一位接近国土资源部的业内人士向记者透露,7月以来,国土部确实在组织各路“兵力”在北京等地彻查“地王”状况。这些“地王”包括2007年和2009年遍布各地的高价地块。除了检查一些土地出让的合同文本、规划情况、付款情况等,

上海楼市初现“量升价跌”

一系列保供的政策效果正在逐步显现。上周,上海新推商品房源超过5000套,而在上周末政府宣布销售备案新政后,双休日新房源即爆增2108套。上海楼市出现了久违的“量升价跌”态势。

易居中国提供的数据显示,上周(7月13-19日)上海一手商品住宅成交量为42.88万平方米,环比上升4.2%;平均价格为14836元/平方米,环比下跌3.7%。上海一手商品住宅成交均价已连续两周出现下跌。

国土部还将对“地王”开发进行全程监管,以确保“地王”项目顺利入市。

“其实,今年以来,能开工的企业都在加速开工,毕竟他们对资金的需求还是最关键的。捂盘惜售者有,但不是普遍现象。”成都世家机构研产部负责人表示。

上海、北京严打捂盘

日前北京市建委紧急调查开发商捂盘现象。一经审查捂盘惜售现象,将于近期公示名单,并严厉查处。而此前数日,上海自房地产市场量化以来首推商品房销售备案制度。专家表示,上海史无前例地强化商品房入市进度,是要在最短时间加大商品房供给量。

快报记者 于兵兵

数据还显示,上周上海成交面积前10名的楼盘均价都在2万元/平方米以内,其中均价1万元/平方米以内的楼盘就有5个,这说明更多的购房需求转向远郊楼盘。

易居中国分析师薛建雄认为,上海楼市供应量的增大与政府加强监管有关,“现在的监管是‘关口前移’——之前只监管拿到预售证之后的房源,现在则‘前移’至所有打算销售的房源,并对保留房源提出要求,‘少量多批’、‘捂盘惜售’的做法。”

新华社记者 叶锋

为抵御通胀贸然入市不明智

2009年下半年的房地产市场是否仍将一路飙升呢?业内人士均认为,未来房产投资面临着一些政策风险,如物业税是否执行、房贷政策是否调整,房贷利率是否变化等都需要被综合考虑。

同策研发中心主任夏宇表示,根据他们的统计,2008年市场的下滑,导致了一个较大的消费缺口,“这一缺口在未来1-2年内的爆发,将成为支撑市场继续走强的基础。”他进而指出,根据此前同策研发中心的调研,市场上的购房者主要分为三类:一类是刚性需求的购房者,占据了30%左右的比例。还有一类是改善性需求,占据了购房人群比例中的50%-60%,最后的一部分才是纯粹的投资性需求,所占比例为10%-20%。

“所以,如果买房纯粹是为了投资,在目前的市场价格下,我个人并不是特别赞成。”夏宇表示,房地产作为一种投资品种,在持有阶段其实并不是一个“划算”的投资,尤其是投资者是从抵御通胀的角度出发,长期

持有的过程中,其租金收益率一般为年化2%-3%,”“比银行利率还低”,加上其变现能力较差,也相应增加了一定的投资风险。而且“目前监管层面可能再次收紧政策,比如严格控制二套房贷、契税等优惠政策也可能被取消。”因此单纯为了抵御通胀而贸然入市并不明智,尤其是那些自身资金并不充裕的投资者,冒着较大的政策风险入市,成本可能更高。

此外,如果严格执行以前的二套房贷政策,已贷款购买一套住房的购房者,再贷款购买第二套总价100万元的普通住房,虽然其贷款额只有60万元,但参照二套房20年利率(基准利率的1.1倍即6.53%),其按等额本息还贷月供为4484.04元;而参照一套20年利率(基准利率的0.7倍即4.16%),购房者按等额本息还贷月供为4301.11元。二套房每月还贷额比一套房高出182.93元,20年总利息将高出1439041.5元。

新华社记者 罗宇凡 快报记者 金莘莘

新闻观察

二套房贷收紧能否抑制“虚火”

二套房贷收紧的消息传出后,网民们对此反应不一。一项由新浪网组织的调查显示,3396名网友中,有63.6%的人支持收紧二套房贷,54.0%的人认为受影响最大的是炒房客,64.0%的人表示自己不会因此而推迟

研究所所长国世平说,今年上半年我国新增贷款就超过7万亿元,这一数字远超全年新增贷款5万亿元的目标。有些贷款没有进入实体经济,反而进入了楼市、股市,这样看,国家对信贷投向进行调控是必然的。

买房。由此可见,大部分的网民认为二套房贷收紧能够有效抑制楼市“虚火”。但也有网友表示:第二套房的定义一直模棱两可,就像自家的小姑娘,再怎么打扮都行。因此,再怎么收紧政策,浑水摸鱼的空间仍在。”

一位上海银行界的业内人士则认为,长远来看住房信贷仍然是银行偏爱的优质资产,银行不会轻易在这个“兵家必争之地”后撤;况且,从2008年金融危机爆发以来的情况来看,中国的房地产开发贷款和个人按揭贷款虽然不良率有所上升,但总体上风险处于可控状态。因此不必过于忧虑房贷的收缩。

深圳大学国际金融

新华社记者 彭勇 叶锋

2009年7月21日沪深A股行情					代码 名称 收盘 涨跌(%) 成交量					代码 名称 收盘 涨跌(%) 成交量					代码 名称 收盘 涨跌(%) 成交量					代码 名称 收盘 涨跌(%) 成交量																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
000000	平安银行	24.87	-1.66	703612	000006	张裕A	11.99	1.95	368646	000007	华能国际	11.99	1.95	368646	000008	五粮液	26.27	1.47	264336	000009	保利地产	7.91	-1.37	563434	000010	包钢稀土	22.08	-5.07	546937	000011	包钢稀土	22.08	-5.07	546937	000012	盐湖钾肥	14.1	-4.28	115847	000013	浦发银行	9.2	-2.02	36531	000014	民生银行	6.4	-4.33	106160	000015	浦发银行	9.2	-2.02	36531	000016	民生银行	6.4	-4.33	106160	000017	招商局A	7.81	-4.17	65519	000018	招商局A	7.81	-4.17	65519	000019	浦发银行	13.06	2.51	270113	000020	浦发银行	13.06	2.51	270113	000021	浦发银行	13.06	2.51	270113	000022	浦发银行	13.06	2.51	270113	000023	浦发银行	13.06	2.51	270113	000024	浦发银行	13.06	2.51	270113	000025	浦发银行	13.06	2.51	270113	000026	浦发银行	13.06	2.51	270113	000027	浦发银行	13.06	2.51	270113	000028	浦发银行	13.06	2.51	270113	000029	浦发银行	13.06	2.51	270113	000030	浦发银行	13.06	2.51	270113	000031	浦发银行	13.06	2.51	270113	000032	浦发银行	13.06	2.51	270113	000033	浦发银行	13.06	2.51	270113	000034	浦发银行	13.06	2.51	270113	000035	浦发银行	13.06	2.51	270113	000036	浦发银行	13.06	2.51	270113	000037	浦发银行	13.06	2.51	270113	000038	浦发银行	13.06	2.51	270113	000039	浦发银行	13.06	2.51	270113	000040	浦发银行	13.06	2.51	270113	000041	浦发银行	13.06	2.51	270113	000042	浦发银行	13.06	2.51	270113	000043	浦发银行	13.06	2.51	270113	000044	浦发银行	13.06	2.51	270113	000045	浦发银行	13.06	2.51	270113	000046	浦发银行	13.06	2.51	270113	000047	浦发银行	13.06	2.51	270113	000048	浦发银行	13.06	2.51	270113	000049	浦发银行	13.06	2.51	270113	000050	浦发银行	13.06	2.51	270113	000051	浦发银行	13.06	2.51	270113	000052	浦发银行	13.06	2.51	270113	000053	浦发银行	13.06	2.51	270113	000054	浦发银行	13.06	2.51	270113	000055	浦发银行	13.06	2.51	270113	000056	浦发银行	13.06	2.51	270113	000057	浦发银行	13.06	2.51	270113	000058	浦发银行	13.06	2.51	270113	000059	浦发银行	13.06	2.51	270113	000060	浦发银行	13.06	2.51	270113	000061	浦发银行	13.06	2.51	270113	000062	浦发银行	13.06	2.51	270113	000063	浦发银行	13.06	2.51	270113	000064	浦发银行	13.06	2.51	270113	000065	浦发银行	13.06	2.51	270113	000066	浦发银行	13.06	2.51	270113	000067	浦发银行	13.06	2.51	270113	000068	浦发银行	13.06	2.51	270113	000069	浦发银行	13.06	2.51	270113	000070	浦发银行	13.06	2.51	270113	000071	浦发银行	13.06	2.51	270113	000072	浦发银行	13.06	2.51	270113	000073	浦发银行	13.06	2.51	270113	000074	浦发银行	13.06	2.51	270113	000075	浦发银行	13.06	2.51	270113	000076	浦发银行	13.06	2.51	270113	000077	浦发银行	13.06	2.51	270113	000078	浦发银行	13.06	2.51	270113	000079	浦发银行	13.06	2.51	270113	000080	浦发银行	13.06	2.51	270113	000081	浦发银行	13.06	2.51	270113	000082	浦发银行	13.06	2.51	270113	000083	浦发银行	13.06	2.51	270113	000084	浦发银行	13.06	2.51	270113	000085	浦发银行	13.06	2.51	270113	000086	浦发银行	13.06	2.51	270113	000087	浦发银行	13.06	2.51	270113	000088	浦发银行	13.06	2.51	270113	000089	浦发银行	13.06	2.51	270113	000090	浦发银行	13.06	2.51	270113	000091	浦发银行	13.06	2.51	270113	000092	浦发银行	13.06	2.51	270113	000093	浦发银行	13.06	2.51	270113	000094	浦发银行	13.06	2.51	270113	000095	浦发银行	13.06	2.51	270113	000096	浦发银行	13.06	2.51	270113	000097	浦发银行	13.06	2.51	270113	000098	浦发银行	13.06	2.51	270113	000099	浦发银行	13.06	2.51	270113	000100	浦发银行	13.06	2.51	270113	000101	浦发银行	13.06	2.51	270113	000102	浦发银行	13.06	2.51	270113	000103	浦发银行	13.06	2.51	270113	000104	浦发银行	13.06	2.51	270113