

溫總講話首提「下調」 迷茫樓市找到方向 房價回歸合理還有多遠？

11月6日溫家寶總理在俄羅斯聖彼得堡再度強調，下調房價是國家堅定的政策，絕不動搖，目標是使房價回到合理價格。這是中國政府首次明確表述「下調房價」，與此前的「遏制房價過快上漲」形成鮮明對比。輿論再次聚焦：房價離回歸合理價格還有多遠？仍處於僵持階段的樓市何去何從？記者就此採訪專家及市場各界。

【本報記者張靖唯八日電】

「溫總理的最新表態中傳遞出最強勁的信號，闡明了中央政府對樓市調控的決心，表達了將繼續維持當前樓市調控趨好的秩序與格局的決心。這為尚在迷霧中的房地產市場尋找到了方向。」中國房地產學會副會長陳國強表示，這同時也給那些指望政策救市、心存僥倖心理的投資客當頭澆了一盆冷水，讓他們收起最後幻想。

全國房地產經理人聯盟研究院副院長陳寶存在接受大公報採訪時表示，從房地產投資來看，目前房地產投資仍是超過30%的投資增幅，處於高位表現；從全國整體房價來看，今年房價漲幅仍高於去年，而且降價僅限於北京、上海、廣州等一線城市的郊區，二三線城市甚至漲幅超過了一倍。對現階段的一些房地產項目的價格調整，陳寶存認為，更多的只是房地產商營銷上的一種策略。

銀行：信貸尋結構調整

「原來個人住房貸款佔比六成以上，現在滑落到不足兩成。」某商業銀行個人信貸部經理周勇面對樓市的不景氣憂愁地說。

各大銀行在遭到政策衝擊的同時也在尋找突破口，進行結構調整。他坦言：「現在通過營銷思路的轉變，銀行綜合收益仍能達到此前效果。」銀行之前是以居住類貸款為主，靠的是「以量取勝」，嚴厲的調控政策加之吃緊的信貸額度，各大商業銀行紛紛把主要額度放在收益高的經營類和消費類貸款。採取「以質換量」，儘管信貸筆數大幅減少，但是可以保持綜合收益平衡，彌補和平復政策帶來的損失。

記者調查發現，目前不少商業銀行已經搶佔先機而且收效明顯。同時，包括中國銀行在內的國有銀行也在考慮調整策略迎接樓市的下趨趨勢。

開發商：背着壓力過冬

調控政策步步升級，嚴厲程度史上空前，房地產開發商的資金鏈面臨着極大的考驗。中國房地產經理人聯盟秘書長、北京華業地產副總經理陳雲峰對本報表示，國家對緊縮銀根的政策不會放鬆，開發商的融資過程步履維艱。

陳雲峰感嘆道：「對比原來的好日子，說實話，現在我們經營壓力確實挺大的。」根據WIND數據顯示，今年前三個季度信託融資已達2205億元，規模遠超去年。「這表明，在多項融資都受挫的情況下，房企冒着高成本採取信託融資，也是不得已而為之。目前信託融資的成本在15%左右，為了發展，開發商基本是在給金融業打工。」陳雲峰如是說。

但是對於樓市拐點來臨的觀點，他認為，中國樓市拐點並未到來。「目前中國整體的房地產市場的狀態是，一線城市局部地區出現房價下調的跡象，而二三線城市甚至還在上漲。」他預計，年底前，一些開發商為了回籠資金，可能會採取打折的方式進行促銷，而此時買房可謂一個好時機。

準業主：至今沒啥降價

多數業主認為，從目前國家政策的不放鬆和逐步趨近信號來看，未來房價會隨之下降。但記者調查發現，北京新建商品房住宅降價打折促銷的大多



▲上海十月二手房市場僅成交0.81萬套，同比降低40.2% 倪巍晨攝

遠在通州、亦莊、房山等五環以外，而東城、西城、海淀等區域的二手房儘管房齡較長，但由於交通便利，每平方米均價仍保持在3.8萬元左右。

準備置業結婚的白廣生正在聯繫房屋中介看房，「看到媒體上都在說北京房價大幅縮水，拐點來了！可是發現並沒有什麼實際降價。現在二手房僅僅能談下三萬、五萬元，只是總房價的一個零頭罷了！」

儘管不如人意，但是他認為，「買漲不買跌」的心態並不正確。2010年被視為「史上最嚴厲的新國八條」出台時，年底出現過一次小幅下跌。持續不足半年，到2011年中，相比去年同期房價又漲啦。「所以正逢開發商打折促銷的好時機，真想置業的就不能再等。」白廣生認真地說。

業主：以租代售候時機

在嚴厲的調控背景下，二手房的買賣雙方展開新一輪博弈。雖然目前有部分賣家頂不住壓力選擇降價出售，但更多的房主則堅持挺價觀望。儘管二手房房價倒掛的現象比較明顯，但二手房的議價空間沒有完全打開，買賣雙方還是處在等待觀望的狀態。

我愛我家房屋置業金牌顧問張先生介紹，目前大多數房主還是看好未來市場，不願意選擇在調控期出售手中房源，所以寧願轉售為租，也不輕易鬆動價格，除非業主等錢急用。

華紡易城一名房東告訴記者，「如果達不到我的心理價位，我是不可能將房子降價出售的。現在先將房子租出去，一來可以算作一筆收入來源，二來也可以觀望後市等待出手時機。社會上等結婚、為孩子上學的剛需族比比皆是，所以地段好的房子根本不愁賣，也從不因為市場萎縮、政策吃緊而感到恐慌。」他自信滿滿地說。

隨著樓市宏觀調控不斷深入，限購限貸政策的加碼，使市場產生了房價下行的預期，開發商已敏感地感受到了此種市場威脅，扛不住的中小房企被迫選擇「以價換量」方式來救市，從而挽救生存壓力。

陳雲峰透露，目前除了萬科在部分城市推出降價樓盤，為沖高年度業績外，對於財大氣粗的大型房企和上市房企來說，樓市宏觀調控對於他們來講，恐慌情緒明顯減弱，所以並未普遍性地加入到降價隊伍中。

據統計，截至10月29日，中國A股市場公布今年三季報的131家上市房企，在營業收入和淨利潤兩項核心指標上，前三季度同比增速放緩，第三季度環比大幅下降，其中淨利潤下降近三成。不過，招商地產、保利地產、金地集團、萬科四家大型房企在調控中依然維持穩健，帳面貨幣資金均超過100億元。

陳雲峰認為，房地產市場經過持續調控政策影響，已經在逐步形成「愈強則強，愈弱則弱」的分水嶺格局。未來房地產企業將面臨重新洗牌的局面。「特別是中小企業的经营狀況令人擔憂，不得不向行業龍頭拋出『橄欖枝』以求兼併、重組，甚至難以抵制市場壓力，逐漸退出房地產市場」。

國務院發展研究中心金融研究所副所長巴曙松認為，房地產行業已逐步進入行業洗牌與調整階段。而調整的方式和開發商的應對策略則可能是：短期內參考融資成本和項目的收益率所決定的盈虧平衡點進行降價；中長期行業的分化與整合，房地產行業的破產、兼併與收購將成為常態。

業界的另一種擔心

財經評論員周俊生擔憂，中小房企承受房企的破產、兼併與收購也必然對中國未來房地產市場的結構產生深刻影響。一個可以預期的前景是，隨着調控的深入，一些經營實力本來就不夠雄厚的中小型房企很可能難以抵禦市場壓力，不得不逐漸退出市場，而那些大型房企則可以乘機進一步「攻城略地」，擴充自己的實力，從而在未來的房地產市場上形成壟斷格局。另外，大量中小型開發商的存在，不僅可以滿足市場的多層次需求，也有利於在房價上形成競爭。

【北京八日電】

▼北京市民高興地觀看自己的新家
新華社

特稿

房企面臨重新洗牌

本報記者 張靖唯

近日輿論熱議的綠城「破產門」備受社會關注，雖然2日綠城集團董事長宋衛平否認此事，不過也透露出全國多家中小型企業正面臨「資不抵債」，生存環境岌岌可危的局面。業界人士表示，中國房地產企業可能遭遇重新洗牌。

更多房企進入「高危」陣營

中國房地產經理人聯盟秘書長、北京華業地產副總經理陳雲峰對大公報表示，在房地產行業遭遇史上最嚴厲調控的當下，房地產開發商正面臨一場「寒冬」。「資金鏈決定生存能力。對於房地產大鱷來說，早已儲備好『冬糧』準備挺過樓市嚴冬，而相比於『食不果腹』的中小企業來說，這個寒冬卻很難捱過。」

根據記者調查發現，包括綠城在內的多家企業正面臨越來越緊迫的資金壓力，如果隨着樓市下行，以房產和地產為主的企業資產價值縮水20%，若干企業將面臨「資不抵債」的局面。除綠城外，更多房企已經進入「高危」陣營。截至上半年，濱江集團的資產負債率為81.44%，流動負債佔總負債比例為84.76%；盛高置地上述兩項指標也高達80.64%和70.77%。

隨着樓市宏觀調控不斷深入，限購限貸政策的加碼，使市場產生了房價下行的預期，開發商已敏感地感受到了此種市場威脅，扛不住的中小房企被迫選擇「以價換量」方式來救市，從而挽救生存壓力。

陳雲峰透露，目前除了萬科在部分城市推出降價樓盤，為沖高年度業績外，對於財大氣粗的大型房企和上市房企來說，樓市宏觀調控對於他們來講，恐慌情緒明顯減弱，所以並未普遍性地加入到降價隊伍中。

據統計，截至10月29日，中國A股市場公布今年三季報的131家上市房企，在營業收入和淨利潤兩項核心指標上，前三季度同比增速放緩，第三季度環比大幅下降，其中淨利潤下降近三成。不過，招商地產、保利地產、金地集團、萬科四家大型房企在調控中依然維持穩健，帳面貨幣資金均超過100億元。

陳雲峰認為，房地產市場經過持續調控政策影響，已經在逐步形成「愈強則強，愈弱則弱」的分水嶺格局。未來房地產企業將面臨重新洗牌的局面。「特別是中小企業的经营狀況令人擔憂，不得不向行業龍頭拋出『橄欖枝』以求兼併、重組，甚至難以抵制市場壓力，逐漸退出房地產市場」。

國務院發展研究中心金融研究所副所長巴曙松認為，房地產行業已逐步進入行業洗牌與調整階段。而調整的方式和開發商的應對策略則可能是：短期內參考融資成本和項目的收益率所決定的盈虧平衡點進行降價；中長期行業的分化與整合，房地產行業的破產、兼併與收購將成為常態。

上海

上月二手房成交不足萬套

【本報記者倪巍晨上海八日電】上海新房市場的連續降價加劇了市場的觀望情緒，並令本地二手房交投明顯受累。

21世紀不動產上海區域市場中心的最新數據顯示，上海十月二手房市場僅成交0.81萬套，環比銳減21.4%，同比降低40.2%，創近五年來同期次低，僅高於2008年十月份得0.66萬套。21世紀不動產上海鏡豐總經理葉厚彪在發給本報的電郵中指出，上海二手房市場成交套數已連續第三個月出現下降，且環比降幅較九月擴大了13%，同時「買家戶籍為外省市的二手房交易套數佔比，亦出現了連續第六個月的下降」。

值得關注的是，中央及地方相繼推出的樓市宏調政策也開始逐漸顯現。21世紀不動產的統計稱，買家戶籍為外省市的二手房交易套數佔比已連續第六個月出現下降，十月份該比例達33.6%；與之相對應的是，上海本地市民購買二手房的套數佔比已從今年首月的53.9%，上升至十月份的61.4%。

21世紀不動產上海區域市場中心總監李麗麗在接受記者電話採訪時說，十一月第一周，上海新建商品房成交780套，約9.38萬平米，環比分別下降32.23%、32.32%，而其成交均價卻環比回升了21.77%，達每平米2.36萬元，「這是上海新房成交面積在近五周時間內第三次跌破10萬平米」。

深圳

地產中介掀「裁員關店潮」

【本報訊】據中通社深圳八日消息：來自深圳市國土委的統計數據顯示，今年10月，深圳市二手房成交量僅為2133套，而全市9、10兩月一手住宅成交總量也僅是去年同期的三分之一。在嚴重「吃不飽」的狀況下，新一輪的地產中介「關店潮」再次從深圳掀起，包括中原、中華、世華、港置等深圳地產中介機構紛紛在近期出現裁員或者關店。

《廣州日報》8日報道，深圳地產中介龍頭老大大中原地產近期傳出將裁員2000人，並關閉100家大小門店。對此傳言，中原地產華南區董事總經理李耀智昨日向媒體表示，他們確有調整門店數量之事，但數量並沒有這麼多。「中原地產此次暫停營業的60家門店，大約1000人流失，目前深圳中原地產中介還在營業325家。」李耀智說。

房地產業內人士告訴記者，其實早在今年5月，中介的「冬天」就已經到了。但是中介市場正在苦苦維繫，其中南山、寶安、龍崗等原本房價被高估的地方，情況尤為嚴重。「這一輪風暴可能會更猛烈一些！」中原地產華南區董事總經理李耀智向記者表示，「這樣的變化，主要是對金九銀十的守望落空，大部分中介的戰略不得不從擴張轉為收縮。」

根據市房地產協會的初步統計，今年初，深圳的房地產中介店舖有8000多家，目前銳減到2200家左右。業內人士表示，現在每個月全市二手房成交量也就是2000多套，平攤下來，每個店舖月成交還不到一套。

