

樓市降溫 中央密集調研

定調不會全面救市 僅微調部分政策

近來內地樓市取消限購、樓盤降價的消息不斷擾動市場，引起中央關注。據了解，國家住建部已應中央層面要求，對內地重點城市進行了調研，摸底樓市真實下滑程度。調研發現，目前部分中心城市表現尚可，對經濟衝擊並不大，但二線城市情況差於三四線，市場出現新的分化。住建部相關人士稱，中央不會再採取「一刀切」式政策，未來可能在金融、投資方面出導向性政策。

大公報記者 陳小因 李靈修

4月份以來，本已表現疲弱的樓市再度降溫，不僅房價漲幅連續數月收窄，房地產投資增速連連下滑，而且三四線城市已經開始鬆綁限購，樓盤降價潮也蔓延到北京、上海、廣州等一線城市，唱衰樓市的聲音不絕於耳。

在「拐點論」、「崩盤論」等各種雜音交織下，據內媒報道稱，中央要求住建部兵分幾路密集調研地方樓市，以期準確判斷市場形勢，指導調控方向。據悉，住建部的調研已在上周結束，並在周六集中向國務院做了彙報。調研城市集中於一、二線重點城市及熱點區域中的三四線城市，其中廣東惠州、肇慶、韶關、珠海、佛山、中山、廣州等7個城市代表參與了廣州座談會。

杭州等二線城市不樂觀

據其中一位與會人士稱，調研顯示部分中心城市表現還不錯，對經濟衝擊並不大，但市場出現了新的分化，原本被認為更糟糕的三四線城市表現要優於杭州、貴陽、瀋陽等二線城市。根據國家統計局的數據，杭州新房價格上月環比下跌0.7%，領跌全國。今年2月以來，當地樓盤也出現了多輪降價潮，部分降幅甚至超過20%。

但是，比起08年和11年兩次出手，這一次，中央為保增長而全面「救市」的可能性已經不大。「中央更希望市場能自我調整」，該人士稱，「中央對房地產市場應該不會再出台「一刀切」政策，但為保下半年的經濟平穩，未來在金融、投資等方面出一些導向性政策也是可能的。」

本月中旬，央行已經向商業銀行「喊話」，要求確保個人首套房貸需求，加快放款，以免誤傷「剛需」，試圖通過金融手段加大力度撐樓市。中央對此執行狀況也十分關注，不過據該人士稱，「聽話」的銀行仍是少數，深圳地區目前僅有工行增加了房貸規模，其他銀行則未執行。

經濟去地產化恰逢時機

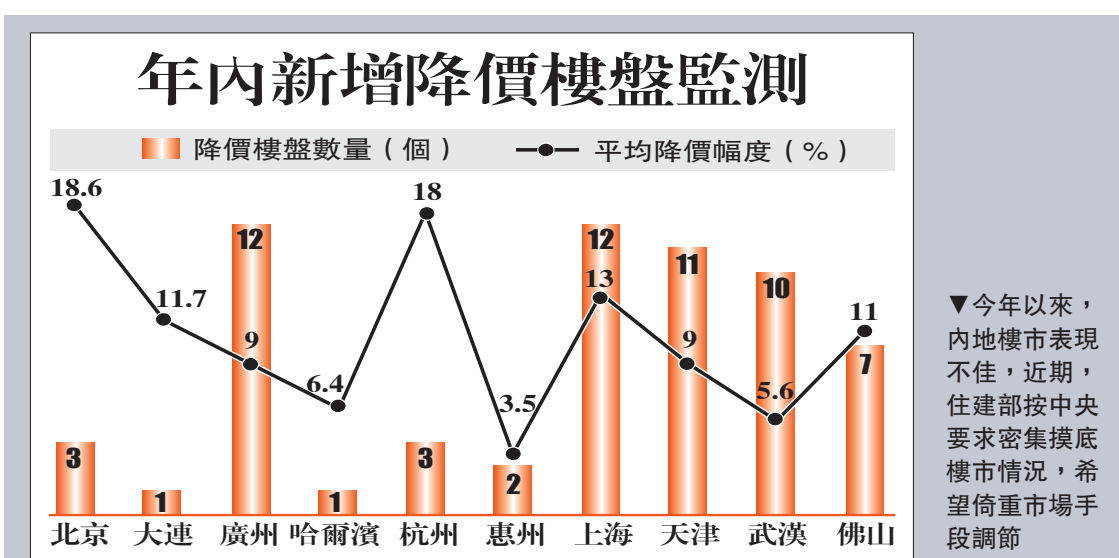
而地方政府也不能再用傳統思路救市了，該人士稱，再次吹大泡沫，就有引發硬著陸的風險。在房產稅等經濟手段落實之前，一些中心城市的部分行政調控手段不能退出。言下之意是，全面鬆綁「限購令」的可能性微乎其微。「放鬆限購可能給市場傳達錯誤信號，即認為國家又要開始新一輪救市，中央不願看到這樣的輿論導向」，該人士表示。

「地方有自主調控的權利，但並不等於放鬆限購。」該人士稱，隱含的意思是，地方可以根據自己的情況自主調節，可以取消限購，但後果要自負。針對廣東佛山高明區暗中鬆綁限購，該人士引述住建部官員說，「佛山自作主張放鬆限購，這是它的權利，但政府將來能擔得起責任嗎？」

只是當前，在土地財政依賴下，地方政府「救市」衝動依然強烈，市場甚至戲言，與其說「政府救樓市」，不如說是「樓市救政府」。多年來地產行業扮演了過多角色，從撐經濟增長，到保就業、促產業轉型等等，有評論認為，隨着中央調控思路的轉型，本輪的樓市調整，或許也正是為經濟「去地產化」的時機，推動樓市全面向市場化轉型，只是可以想見，這一過程將注定充滿痛苦，並將考驗中央與地方政府的治理藝術。



▲央行此前喊話力挺首套房貸，但內地銀行政策鬆動有限



▼今年以來，內地樓市表現不佳，近期，住建部按中央要求密集摸底樓市情況，希望倚重市場手段調節



內地樓市頻現調整跡象

多地鬆綁限購	從4月底，南寧打響鬆綁限購第一槍，隨後銅陵、鄭州、常州、天津濱海、寧波、揚州等十餘城市跟進
降價促銷樓盤頻現	北京、廣州等20餘城市出現「零首付」樓盤，杭州等二線城市出現多輪降價潮。據不完全統計，目前10個主流城市已有52個降價樓盤
房價漲幅連「踩剎車」	70大中城市新房價格環比漲幅4月份連續3個月收窄，並見一年半最慢，8個城市房價環比下跌
房地產投資增速下滑	今年以來投資增速連續收窄，同期房屋施工面積、商品房銷售面積降幅擴大
樓市庫存五年新高	截至4月底，北上廣深等35城新房庫存同比增19.5%，創5年新高

央行挺剛需 商銀不買帳

央行此前「喊話」商業銀行確保首套房貸，並要求將此作為政治任務來完成，但現實情況是，內地多數銀行首套房貸並未鬆動，金融手段托樓市的效果還有待觀察。

打折房貸不見蹤影

據內媒報道，北京地區的商業銀行對個人房貸大多維持原有標準，一些貸款額度緊缺的銀行，放款速度依然較慢。部分銀行下調了房貸利率上浮幅度，但絕大部分仍高於基準利率，打折房貸幾乎不見蹤影。

其中，北京的興業銀行將首套房貸利率由上浮10%下調至上浮5%，該行表示，未來可能有折扣利率，但是目前還沒有消息。除興業銀行外，多家銀行則均表示未接到下調房貸利率通知。其中光大銀行和交通銀行維持上浮5%，包括幾大國有行在內的其他多數銀行則維持在基準利率。而華夏銀行和東亞銀行首套房貸分別較基準利率上浮10%和20%，分別成為中資行和外資行中利率最高的銀行。

此外，建行貸款業務相關人士還表示，目前房

貸收得很緊，降低利率要等到明年。而國有五大行中，目前僅有工行及中行明確公告稱會增加首套房貸業務，加快放款速度。

開發商與銀行互相指責

而北京農商行目前執行85折優惠，是少有的打折利率，但要拿到這一利率則需要在該行做資金監管業務。另外，花旗銀行北京分行首套房貸也有95折優惠，不過，前提是該行購買50萬元（人民幣）以上理財產品。

內地「房貸荒」已持續數月，不只折扣利率大幅減少，放款時間也大大拉長，影響樓市成交量。在此背景下，央行本月中旬召集各大銀行，要求加快放款，尤其確保個人首套房貸款。「中央希望銀行不要拖後腿，也希望開發商降價走量。」不過，據參與住建部近期樓市調研深圳座談會的人士稱，現在銀行和開發商各執一詞，開發商抱怨銀行不放款，即使樓盤降價也難以回籠資金；銀行則辯稱沒有停止放款，只是上浮了利率。金融撐樓市的做法目前來看仍未起到明顯效果。

部分房企銷售完成情況

(億元：人民幣)

地產公司	前四月銷售額	年內銷售目標	銷售完成率 (%)
恆大地產	444	1100	40.4
萬科A	670	2000	33.5
碧桂園	411	1280	32.1
綠城中國	195	700	27.9
融創中國	143	650	21.9
金地集團	100	550	18.2
雅居樂	124	700	17.7

融資遭封殺 房企頻降價

房企融資渠道正遭受全面封殺。早在年初開始，為嚴控風險，內地各大銀行普遍大幅度縮減了房企的融資總量。其後「127號文」的出台，導致影子銀行如房地產信託、私募基金受到監管層進一步制約。再加上今年樓市銷售狀況不盡人意，房企資金飢渴情況愈發嚴重，分析料年內還將繼續推出更多降價樓盤，衝刺業績。

近期中小房企資金鏈斷裂消息屢見不鮮，包括前幾年擴張較快、曾躋身「中國房地產百強企業」的深圳市光耀地產集團有限公司，5月初被爆出破產傳聞。光耀地產雖然出面否認，但公司董事長郭耀名也坦言，內房市場目前問題其實早有前兆。去年6月底的銀行間市場「錢荒」，到年底的個貸發放拖延，一直到今年二季度普遍性的銀行收縮房貸。

海外融資降近七成

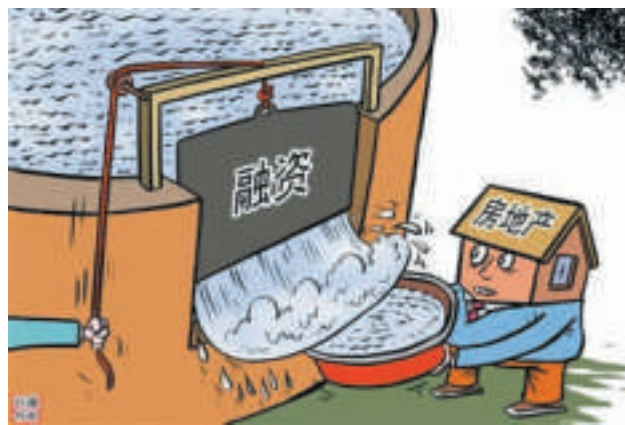
穆迪上周三又給內地房企最新一記打擊，將地產行業信用評級展望從穩定下調至負面。同時伴隨人民幣匯率持續下調，美元轉為強勢，房企海外融資的難度驟升。最新數據顯示，今年前4月房企海外融資額逐月下滑，由1月份的86.16億美元（折合人民幣約531.44億元）降至4月份的26.18億美元，降幅近七成。

更為致命的是，作為企業內部融資的主要來源，也是避免償付危機的根本，各家地產商銷售目標的完成情況不盡如人意。今年前四月，大型房企中，僅有恆大完成率達到40%，雅居樂完成率則為17.7%。另據國家統計局的數據顯示，同期全國商品房銷售額1.8307萬億元人民幣，下降7.8%，降幅比前三個月擴大2.6個百分點。世聯行分析人士預計，出於完成業績的需要，房企或將降價衝刺業績，市場大規模降價即將開始。

銷售目標完成不理想

在此背景下，房企與客群之間的博弈出現了微妙的變化。中原地產首席分析師張大偉分析，供需雙方的市場預判已經出現轉向，購房者觀望情緒增多，而房企「讓利跑量」心理漸佔上風，供需格局已經悄然生變。綜合各家機構數據預判，今年上半年房地產成交基本上都會是負增長的局面，全年都存在負增長的可能。

在市場預期日漸明確的背景下，樓市降價潮已蔓延至一線城市，年內已有10個大城市出現明顯降價樓盤52個，其中12個直接降價，其他多以特價房及少量房源一口價等形式降價。就降價樓盤規模而言，上海與廣州並列首位，數量達12個；平均降價幅度方面，北京位居第一為18.6%，杭州緊隨其後達18%。



▲房企求錢若渴，但融資渠道不暢，銷售情況不如人意，預計年內還將繼續推出更多降價樓盤，衝刺業績

津限購開小門救濱海新區



▲天津允許已有兩套房但在濱海新區無房的戶籍居民再購一套商品房，圖為濱海新區首屆房交會現場

儘管天津房地產管理部門三緘其口，但當地樓市限購已出現放開跡象。日前有內媒爆出，部分濱海新區樓盤項目開始對在天津有兩套房但濱海無房的客戶承諾，可再購買一套商品房，且能在房管部門備案。這無疑是限購政策以來，行政級別最高的一個區域透露出的重大變化。

面臨巨大庫存壓力

自4月底開始，即傳出濱海新區差別化限購和天津放開三套房限購的消息。有着直轄市身份的天津一旦限購放開，無疑會在正處於觀望的行業中激起巨浪。上海易居房地產研究院副院長楊紅旭就認為，如果天津放鬆限購的傳言屬實，那麼47個限購城市中過半都可以跟風取消了。

資料顯示，天津於2011年2月出台限購措施，當地戶籍家庭不得新購第三套及以上住房；非天津戶籍家庭需持一年社保納稅證明方可購房，且不得新購第二套及以上住房。時至今日，限購政策出現鬆動，背後原因在於天津樓市巨大的庫存壓力。據易居房產數據顯示，截至4月底，機構監測到的35個

城市商品住宅庫存同比增19.5%，其中天津商品住宅總量達到2044萬平方米，居於首位。

上海易居房地產研究院研究員嚴越進表示，庫存壓力大使得房企抱怨聲加大，地方政府財政狀況受到影響。很多城市進行調控政策放鬆，多半為刺激供需雙方的入市情緒。城市級別一般三四線城市開始，如今倘若天津進行鬆綁，在直轄市的示範效應影響下，不排除部分高庫存城市跟進，甚至對一線城市都將產生觸動作用。

正式條文仍待研究

但對於市場上的種種猜測，官方目前並未正面明確。濱海新區規劃及國土資源管理局相關負責人回應，政策正在研究中，還未正式出台。此前呼聲很高的政策出台時間窗口，天津濱海新區首屆房地產交易會已於23日（上周五）開幕，首日成交351套房，總額達3.7億元人民幣。但預期中的差別化限購政策當日本未有公布。

「比之濱海新區放鬆限購的板上釘釘，天津市整體放鬆三套房限購雖存在可能，但目前或許言之尚早。」接近天津市國土房管系統的一位人士表示，關於限購調整房管局層面實際已召開數次會議。5月中旬由房管局組織召開的，由部分房企參加的會議。「流出內容僅是會議討論一部分，但主要是口頭上的通氣交流，並未形成正式條文下發」。