

年关楼市“自救”：



目前八成市民均看跌后市。
信息时报记者 徐凤 摄

- 开发商相继隐性停工
- 银行房贷细则未清晰
- 七成人半年内不买房

编者按

在楼市进入持续近一年的低迷期后,近期,政府的救市政策如雨后春笋般涌现,但这些力图扭转楼市局面的政策究竟能不能起到使楼市回暖的作用,却令人怀疑。

一方面,开发商相继“隐性停工”、压缩明年开发规模以降低资金压力,有开发商坦言“现在大家都认为2009年的房地产市场环境将更差,前景更不乐观”;另一方面,关于第二套房的银行房贷细则尚未清晰,含糊暧昧的状态令楼市观望气氛更浓。而消费者方面,八成市民看跌后市、逾七成人表示半年内不会买房。

凡此种种,或许都在告诉我们,一系列新政组合拳出台后的这个年关,广州楼市可能将迎来继续博弈的局面,而不是开发商们所期待的“破局”。

银行 | 房贷细则未能明确 楼市陷入沼泽之中

虽然房贷新政出台已近一个月,但争议最大而且最能影响楼市的“改善型普通住房”、二套房贷的相关细则,却仍然是“犹抱琵琶半遮面”。

而银行房贷新政细则的出台,也出现了戏剧性的变化。从农行的“朝令夕改”,到光大银行的房贷细则“触礁”被叫停,业内专家韩世同指出,“现在各大银行不知道到底该听谁的,而央行和银监会则像是一人唱白脸一人唱红脸。”

开发商 | 自我救赎正在进行 借“冬眠”度过寒冬

日前有消息称,万科、招商地产、金地等多个开发商旗下的共约17个楼盘出现“隐性停工”的现象。据悉,这些楼盘除部分在建项目外,不少是属于计划性开发项目推延了开发的时间。而富力、碧桂园等开发商,同样传出要压缩明年的总体开发规模的消息。

虽然政府已开始救市,但在市场仍未恢复信心的时候,开发商纷纷推出了“扩大版”的救市计划:零契税、成本价、压缩开发规模……在这场自我救赎的行动中,其背后的目的说法就是为了让明年活得更好。

开发商的“冬眠”疗法

由于普遍对明年市场前景持悲观的态度,在开源无望的情况下,广州不少开发商纷纷想方设法进行节流,压缩开发规模、减缓施工进度以降低资金压力的“瘦身”做法,成了不少大型房地产开发集团的选择。

近期,除万科公开表示要压缩明年的开发规模、部分项目暂时停工外,另有传言称,富力、碧桂园等集团也计划缩减明年的开发项目。同时,开发商进行裁员的消息也层出不穷。广州同创卓越投资顾问有限公司总经理赵卓文表示,开发商的自我瘦身行为,其实是一种“冬眠”疗法,以降低运营成本的方式来度过楼市的“寒冬”。一位不愿透露姓名的开发商认为,这些大型集团要压缩明年的开发规模,其重要原因应该是不看好明年的市场环境。

而赵卓文则表示,开发商选择瘦身的做法,主要原因有三个。首先是基于对市场环境的判断,“现在大家都认为2009年的房地产市场环境将更差,前景更不乐观,因此只能进行瘦身来应对困境。”其次,是因为之前预期的救市利好落空。他解释说,现在政府虽然出台了“救市”政策,说要促进住房消费,但从出来的政策及一系列行动可以看出,政府的目标主要是针对保障型住房,通过加大投入来达到稳定市场、稳定社会的目的。“这就让以商品房为主的房地产企业陷入一种被动的局面。在这样的情况下,他们只能采取自我调整来应对恶劣的市场环境。”最后,就是开发商的资金压力普遍较大,尤其是大型企业的压力更大,只好采用瘦身的方法进行自我保护。“可以说,2009年对开发商来说不是一个发展的年份,而是生存的年份。面对更加困难的2009年,生存才是开发商的第一目标。”

“瘦身”难影响供求关系

前不久,广州有关部门对今年的土地供应计划作出调整,供应总量从年

初的2.5平方公里减少到1.8平方公里。业界人士认为,这是一种从源头上调节市场供求关系的“救市”措施,为未来两年的楼市回暖奠定良好的基础。然而,在此基础上开发商进行进一步的压缩开发规模,是否会导致未来一两年市场供应更加紧张的局面?对此,不少业内人士表示消费者不必担忧。

赵卓文表示,从目前的环境看,市场已出现供大于求的情况,并且这种形势还将持续下去。“在对前景看淡、产品消化有限的情况下,未来的供应不会出现紧张的问题。”他认为,从这个角度看,政府今年减少卖地也是一种非常正确的做法。

而另一位开发商人士同样表示,虽然开发商压缩开发量的行为在绝对值上会导致未来一两年的市场供应量有下降的可能,但供求关系是双方面的,除了供应外,还要看需求怎样。“明年的经济形势并不乐观,继续向下已成为大家的共识,明年市场对商品房的需求肯定还会萎缩。因此,一些企业的减产并不会造成供求关系紧张的情况。”

信息时报记者 李东元

按照央行规定,各大银行的具体执行标准需在10月27日前完成。农行于28日上午第一个出台贷款细则,但朝令夕改,次日晚间又再度公布了房贷新政细则;接着,光大银行又因细则中涉及对第二套房“送绑”的内容而被叫停。此后,银监会紧急通知明确房贷新政优惠仅限首次买房。

二套房贷细则仍是谜团

目前,二套房贷政策仍是一团迷雾,各大银行各地支行的执行情况也各不相同。记者致电给几家银行咨询房贷业务,发现各银行对于第二套房的房贷政策均尚未清楚。有业界人士透露,目前不少银行均是“只做不说”,虽没有出台房贷新政细则,但实际上已开始新政的操作了;甚至更有消息称,一些银行暗行利率下浮抢客户。

据某开发商总经理透露,

有的总行其实已制定出详细的房贷细则,可能下个星期就会公布。该细则规定,只要144平方米以下且未曾申请过任何房贷的,不管手上有多少物业,都可享受0.7倍基准利率、20%首付的优惠。

而有业内专家透露,因为银监会尚未出台准确标准,所以不少银行在不背离银监会规定的同时,都在悄悄执行自己的房贷政策,暗地里做相关第二套房房贷,主要体现在利率方面的松动。

新政出台观望气氛更浓

在新政出台后10天左右,业内专家黄韬在接受记者采访时表示,“经过近一年时间,楼市自身调整已基本到位。没想到突然而来的新政,使原本价跌量升的楼市变成量价齐跌,新政的模糊不清是主要因素。”

韩世同认为,目前的房贷

细则让消费者、开发商、银行都比较困惑。“首次置业者不是买楼的主流人群,要取得更有效的调控效果,应尽快出台对二次置业者的优惠。”

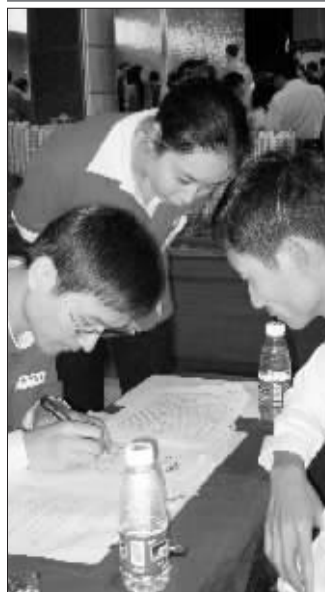
而白云尚城总经理洪德胜则认为,政策出台后一般都需要三个月的时间来消化,所以此后的三个月内应该不会有太大的变动。信息时报记者 张金娜

专家观点

降息对楼市作用不大

今年银行三次降息,不少业内专家表示,估计接下来仍会继续降息,但对楼市基本没什么作用。韩世同认为,虽然银行热衷降息,但还没到必要的时候。现在总是跟着全球经济走,到真正需要用降息的手段挽救时,就没其他办法了。记者 张金娜

近期各银行房贷细则



各银行出台的房贷细则主要针对首套房。时报记者 罗莎琳 摄

农业银行 10月28日 出台	购买非普通住房的,即使是首次购房,首付比例原则上不低于25%;首次购买普通住房和改善型普通自住住房贷款,最低首付比例为20%;贷款最低执行利率调整为同期同档次基准利率的0.7倍。
建设银行 10月28日 出台	对普通自住房,按照住房面积大小确定,具体以当地政府或有关部门的规定为准;对“改善型”普通自住房,则理解为“如果客户现在贷款买的房子由于面积比较小等原因不能满足住房需求,需要贷款再购买一套普通住房用来一家人居住,可以认为是购买改善型普通自住房”。
光大银行 10月31日 出台, 11月3日 被叫停	对于第一套自住房,如果符合套型建筑面积在90平方米以内等条件,首付比例为20%,贷款利率在基准利率的基础上下调30%;对于第二套房,首付比例为20%,贷款利率在基准利率基础上下降18%;对于第三套房,首付比例提高到30%,利率不享受优惠。住房界定以家庭为单位。
交通银行 11月3日 出台	对新增客户首次利用贷款购买普通住房的,贷款利率可执行基准利率的0.7倍,首付比例20%。其他客户首付比例和利率政策继续执行央行359号和452号文件规定。
招商银行 11月3日 出台	对于首次购房且面积在90平方米以下的,首付20%,优惠利率为基准利率的0.7倍;第二套房利率优惠由各支行决定。

(表格整理:信息时报记者 张金娜)

降价才是唯一出路

对于市场上多种多样的促销手法,赵卓文表示,开发商在现阶段唯一能做的并且是最有效的方法,就是把产品的售价调整到一个合理、老百姓能够接受的价格。

“像我之前说的那样,如果能调整到2006年初的

6300元/平方米的价格水平,相信老百姓都愿意为之买单。”他表示,按照目前开发商在售的产品,不少项目的土地成本均属于早期较低幅度,因此6300元/平方米的价格完全是可以做到的。

而另一开发商则表示,

房企通过“自我瘦身”来过冬,从帮助市场回暖的角度来说只是一种被动的做法。“客户不应该是等来的,开发商应主动出击。”他所认为的“主动出击”,就是跟随市场环境的变化来调节销售的价格。

信息时报记者 李东元