



专家观察

房价调整为期不远

最近一两个月来,深圳楼市交易量继续大幅下探,市场呈现“有价无市”行情,观望气氛充斥沉闷的一、二手市场。深圳中原深港研究中心总监张伟认为,无论从市场面还是宏观面看,深圳楼市的低迷状况会进一步蔓延和加深,随着空方力量的进一步加强,房价的调整已为期不远。

造成近两个月来新房和二手房市场成交量低迷的直接原因是近期的调控政策,尤其是深圳本地的二手房新版合同及个贷紧缩政策。张伟认为,目前深圳房地产市场的状况与美国这次信贷危机的缘由有很多相似之处:房价持续上涨,住房贷款的巨量发放,银行对于购房者未来偿还能力过度自信等,不能不引起高度关注,目前各大银行对住房贷款的发放趋严应该是意识到了这种风险的存在。

与2005年的宏观调控相比,此次观望期会相当长,至少会达到半年左右。张伟作出这种判断的原因是,往年的调控政策主要针对房地产行业,而涉及房地产行业本身的调整,最终大都可以种种手法转嫁到购房者身上。但此次银行紧缩信贷,买家卖家都无能为力,因此造成购买动能严重不足。

更关键的是目前各界对未来深圳即将出台更多的调控政策逐渐达成一致,这直接加重了买卖双方对后市继续看淡的悲观心态。张伟预计,接下来还会有更严厉的宏观调控措施出台,而信贷收缩若蔓延到全国,将会购买力造成更深的打击,同时随着保障性住房、中小户型等住宅供应的大量增加,会进一步分离楼市需求,这些都对楼市交易造成较大不利影响。

张伟表示,由于观望刚刚开始不久,所以目前并未在房价上有明显体现,但值得注意的是有个别项目在销售一段时间后宣布赠送装修,实质上是变相降价。另据了解,新盘虽未降价,但开发商的折扣已松动,从打一个点放到三四个点,实际上也在变相降价。低迷的局面已经对开发商的信心产生影响。

投资客离场是此次调控带来的另一结果。张伟估计,4月在深圳楼市中,非自用需求占到60%,而现在在这60%中的一半以上已经选择离开深圳。在这种形势下,新开盘如果还保持原来的高价,楼市将承接乏力。

“随着观望期的延续,未来一段时间,开发商选择降价出售的可能性比较大。”张伟说。

不过,深圳特区报房地产新闻部主任宏伟东看法相对乐观,他认为在深圳房价涨幅过快的情况下,此次调控政策只是加大了打击投机、投资的力度,更多地起到规范楼市的作用,经过此次调控,宏伟东预期未来深圳楼市的涨幅会处在比较稳定的地步,不再会出现较大的起伏。

“房价连续两年持续暴涨,已经表明,市场需要一个调整,如果再这么上涨下去,房地产所积累的风险将会更大,到时候再调整,将会是灾难性的。”有业内人士这样表示。

(韩冬)

- 2007年上半年,深圳房价平均涨幅为50%,连续三个月稳居全国第一
- 7月下旬,深圳二手房交易出现大面积下滑,紧接着,寒流波及新房市场

深圳退烧开始观望

□本报地产评论员 李真

两个月前,深圳楼市“高烧”,房价狂飙。一个月前,深圳楼市遭遇寒流,整个市场进入低迷状态,炒家外逃,买家观望,深圳楼市空留“一地鸡毛”。

曾经“高烧”不退

2007年六月,深圳经历了一次史无前例的房价狂飙:关内,很多新房突破两万高位,而关外,宝中、龙华中心城、龙岗中心城等区域的普通住宅先后破万,整个城市的新房均价从2005年的7000元/平方米上涨到接近平均16000元/平方米。

6月初,招商地产的一位高管在一个房地产论坛上说,他们开发的高级住宅兰溪谷,近1100套房子以当下市值计算,已可买下整个伊利集团;6月底,深圳福田区欢乐谷附近一个叫“纯水岸”的楼盘卖出了一套单价7300多万的别墅,每平米价格高达14万元;2006年底,观澜高尔夫推出160多套别墅,600多户闻讯抢购,近千万元一套的豪宅每两三分种成交一套!

2007年上半年,深圳房价平均涨幅为50%,连续三个月稳居全国第一,引起舆论的集体惊呼。

对此,有专家总结说,除了长期以来一直旺盛的住宅需求外,此次深圳楼价的持续上升,是长期以来在土地供应、银行信贷、市场炒作、捂盘惜售等诸多因素的合力推动下形成的。

政府重拳出手

面对深圳楼市的高烧不退,政府的宏观调控如期而至,这一次,政策来得果断而坚决。

连续三次预期中的银行加息;央行逐步收紧银根;深圳市增加住宅土地供应;限制港人买房、抑制炒楼、打击捂盘惜售搞“VIP”认筹;随时可能开征的个税和个人土地增值税;强制二手房交易使用新版居间合同和销售合同等等,让高温楼市应对不暇。

而除了新版二手房合同、银行个贷紧缩对市场造成重创之外,未来深圳仍有可能出台更多的调控政策。据公开信息,深圳税务主管部门将在9月底前出台三项税收新政——二手房交易加强个人所得税征管、对二手房交易征收土地增值税、对地产商进行土地增值税汇算清缴等。同时,将在9月底完成的还有二手房基准价格评估系统。这些新政已经由此前的二手房新版合同做好了铺垫,一旦落地,都将会令投资者的获利空间受到严重压缩。

和以往相比,今年楼市调控政策严明务实,如果地方政府在执行上落到实处,那么深圳楼市乃至深圳社会经济无疑将有积极良性的健康发展。

空留“一地鸡毛”

在一连串的政策高压和舆论旋



涡里,狂奔了10个多月的深圳楼价,终于出现拐点迹象。7月下旬,深圳二手房市场率先松动,二手房交易面积出现了今年的首次大面积下滑。紧接着,寒流波及新房市场。

来自中介机构的数据显示,7月1日至8月22日,深圳新房成交一改此前的牛气冲天,销售集体遇冷,其间开盘的20个新盘中,一半成交率不足50%,个别甚至回落至2004年以前的水平——开盘成交10%—20%。

最先弥漫于二手房的观望情绪也渗透到新房市场,8月18日,坂田万科城御景湾别墅、布吉左庭右院南区以及宝安中心区泰华阳光海一期B组团三大新盘同时发售,这也是自二手房新版合同启用,以及深圳银行集体紧缩个贷之后的首批开盘楼盘,自然成为各界判别楼市走向的必要参考。

结果据深圳市国土资源和房产管理局网站披露,三个新盘合共提

供的827套房源当天一共售出了100多套,三天成交率还不到16%,个别楼盘成交甚至仅略微超过1成。

滞销也不只表现在新开盘楼盘中,据调查,深圳楼市当前在售楼盘几乎无一幸免,尤以7月底的南山为甚。7月29日以38800元/平方米高价发售的博海名苑,当天成交79套单位,截至目前成交率略逾4成;7月24日以均价33000元/平方米发售的后海公馆,三日内成交147套单位,成交率不足4成。

在政策不断发力的调整里,楼价快速飙升恐难再现。而业界更是一致认为深圳房价一年内或许会跌近30%。但是,从根本上来说,判断深圳楼市“拐点”,政策因素固然非常重要,但归根结底还是要分析在政策作用下市场供给与需求是否发生根本性逆转,即如何释解那些大量的没有买房而确有居住刚性需求群体的恐慌。

相关链接

日本房地产泡沫破裂

上世纪九十年代初日本爆发的房地产泡沫破裂,是世界各国历史上迄今为止最大也是最深的一次房地产危机,十几年过去了至今仍无完全恢复的迹象。

日本房地产发展在世界各地中有其特殊性。日本土地狭小人口众多加上经济高度发达,房地产开发从战后一片废墟上建立起来。伴随经济和房地产开发,土地价格尤其是主要城市的土地价格不断上涨,高度垄断集中,1985年东京大阪的土地价格比战后初期猛涨了一万倍。但是如果以为日本房地产泡沫破裂是客观原因造成的,是无可避免的,那是不正确的。实际上即使是1985年泡沫已经相当严重,如果没有后来五年时间中执行的一系列错误政策,泡沫破裂还是可以避免的。1985年日元升值以及对升值错误的估计和预期,将日本直接推入泡沫破裂前的“最后疯狂”。在五年短暂的“辉煌和灿烂”之后,日本经济和房地产陷入了已经长达十四年的萧条和低迷。日本主要的错误政策是:第一,利率太低资金泛滥,引导失误监管失控;第二,盲目扩大信贷,滥用杠杆作用;第三,投资投机成风,股市楼市联动,管理监督形同虚设。

泡沫破裂后许多日本居民成为千万“负翁”,家庭资产大幅度缩水,长期背上严重的财务负担,在相当长的时间里严重影响正常消费。日本银行及非银行机构的不良债务高达100兆日元,最后成为坏帐的达到几十兆日元。倒闭和被收购的银行和房地产公司不计其数,大量建筑成为“烂尾楼”。建筑业饱受重创,1994年合同金额不足高峰期的三分之一,国民经济陷入长达十年的负增长和零增长。日本的沉痛教训应该在中国房地产发展进程中引以为戒。

房价走低带动美国次级债危机

美国次级房贷危机产生了220万的“房奴”——房地产商吹出的泡泡破了。

在美国次级房贷危机中,房地产商扮演着推波助澜的角色。过去五年,美国房地产一片繁荣,房价不断上涨,房地产商也跟随银行、金融公司,迫不及待地进入房贷市场。为了让他们的房子尽快卖出去,房地产商可谓不择手段。

次级债危机的形成,是许多放贷机构降低信贷门槛、忽视风险管理,需求方过度借贷埋下的恶果。许多贷款公司主观想象上认为,住房价格会持续上涨,于是在贷款条件上要求不严甚至大大放宽,不要求次级贷款借款人提供包括税收表格在内的财务资质证明,做房屋价值评估时,放贷机构也更多依赖机械的计算程序而不是评估师的结论,多年来累积下了巨大风险。近来美联储连续17次加息,联邦基金利率从1%提升到5.25%。利率大幅攀升加重了购房者的还贷负担。另外,美国住房市场开始大幅降温,房价持续走低,出乎了贷款公司的意料之外。微观和宏观两方面的原因,导致稍有风吹草动,次级抵押贷款市场风险立即暴露出来。

危机扩散四部曲:购房者无力偿还贷款→贷款机构遭受严重损失甚至被迫申请破产→投资基金买入由次级贷款衍生出来的投资产品而受到重创→股票等金融市场资金面受影响而下跌。

(梅虹整理)