

标普预测房价明年降一成

据上海证券报消息 国际评级机构标准普尔9月27日发布报告称,如果2012年中国住房销售骤降30%,诸多中国房地产开发商都将承受严重的现金流压力,该机构同时维持对中国房地产行业的“负面”展望。

标普在当日发布的一份新闻稿中称,如果中国房地产销售额在2011年下半年下降20%、2012年下降30%,一半以上的地产商会出现流动性“虚弱”问题。不过,标普表示明年住房销售减少30%的可能性不大。

标普企业评级董事符蓓表示,该机构对中国房地产2011年的合同销售金额平均预测为按年增长25%至30%,但个别开发商的增速将有较大差异。符蓓称:“我们设定的2012年基准情形显示销售不会出现实质性下滑,原因之一是房地产商过去两年的投资增加,提高了可供销售的房产库存。”

标普也指出,大多数开发商都能够消

化2012年住房销售降低10%的影响,该机构同时预计规模较小、定位比较单一且存在较大再融资风险的开发商2012年里会承受更大风险。专门在北京和上海等地开发高档房地产的企业则有可能受创最重。标普还表示,最有可能受到冲击的开发商包括上置集团、上海证大、沿海家园、绿城中国、合生创展和盛高置地等。

对于明年房价的预测,符蓓称,仍预计明年国内房价下跌10%,同时维持对中国房地产行业“负面”展望。她称:“自6月以来,开发商的资金压力持续上升。我们认为未来6至12个月,它们的销售情况仍非常不确定。此外,房地产行业整体的负债也快速上升。”

标普企业评级副董事陆枫则表示,该行仍维持中国政府未来一至两年政策继续从紧的看法。“目前看来没有迹象显示(收紧)政策会逆转。”

独立投资顾问公司莫尼塔公司在上个月发布的一份报告中表示,对12个中国城

市的房地产商进行的月度调查显示,近70%的地产商称,与7月份相比,8月的现金流状况恶化。

此外,有海外媒体27日援引美银美林的数据称,恒大地产集团、合生创展集团及其他中国房地产商低于投资级的美元计价债券自6月30日以来已下挫16.4%,创下2008年第四季以来最大季度跌幅。数据显示,美国房地产商如Beazer等发行的垃圾级债券价格指数同期平均下跌了2.3%。

瑞银在23日发布的一份报告中称,政府加强控制信托贷款,将进一步加大中国开发商的融资压力。瑞德证券亚洲驻香港的经济学家沈建光则在近日发布的一份报告中写道,自2010年11月以来,面向中国房地产商的银行贷款基本停止发放。“日益上升的流动性压力将迫使房地产商降价,以增加销售并带来更加可持续的现金流。”沈建光认为,“房地产商一段时间之前就应该这样做,而不是抵制降价并求助于各种成本高昂的融资管道。”

住建部:生态城规划将年检 防止被房地产“绑架”

据新华网消息 9月25日,住房和城乡建设部副部长仇保兴在一次会议上表示,要强化对全国各类生态城评比考核,凡是偏离既定目标或偏离已批准规划无法纠正的,应除名并通报批评。

据介绍,目前国内已有50多个地方已正式向国家发改委和住建部提出申请要建设“生态城市”。此外,在全国现有的600多个城市中,提出要朝生态城市方向发展的城市,占到总城市数的90%以上。

在提到生态城存在的隐忧时,仇保兴指出,部分生态城选址与生态保护之间存在相互抵触的问题;还有一些地方政府则借着生态城的名义搞大规模的房地产开发。

对此,负责生态城项目审批的住建部领导还称,“这一类的现象相当普遍,所以有些房地产公司几乎是绑架了生态城开发的模式。”

仇保兴指示,下一步将建立规划的审查制度和批准制度。“一定要杜绝生态城的虚假成分,一定要排斥那些所谓的‘野鸡生态城’。”

此外,由于规划本身有一个时间过程,住建部领导透露,将对已经审批的生态城规划进行年度检查,防止规划实施被房地产所“绑架”。同时,还将以3年为周期,对规划进行回顾审查,有重大修改的应该报规划审批机构重新批准。强化对全国各类生态城评比考核,凡是偏离既定目标或偏离已批准规划无法纠正的,应除名并通报批评。

商业地产暂无限贷 贷款获批周期延长

据上海证券报消息 在对个人住房执行严格“限贷”、“限购”政策后,商业地产市场由于成为此轮房地产调控的“避风港”,而备受热捧。不过,这一领域也正在引起监管部门的注意。

近日有消息称,银监会已对近期炒作升温的商业地产发出内部警示,并对多家商业银行商业地产按揭贷款提高了门槛,甚至有银行因为没有额度,将商业用房按揭贷款也暂停了。

对此,记者从京、沪、宁等地银行了解到,目前尚未接到正式的商业地产“限贷”通知,当前商业房产按揭贷款业务仍在正常开展,不过也确实存在部分支行网点贷款额度用尽的情况,现在递交申请可能需要等到明年才能放款。

“我也是从媒体上了解到商业地产限贷消息的,目前尚未接到监管部门的正式通知。”北京一家商业银行房贷部经理告诉记者,据他猜测,在个人住房限贷政策后,商业地产贷款方面的限制政策出台也在情理之中。

渣打银行相关人士也向记者表示,目前该行在沪、宁等全国有分支网点的城市提供商业房产按揭贷款,贷款成数最高为所购置房产价值的50%,最高贷款额度可达3500万元人民币,而贷款期限从1年到10年不等。在贷款利率上,可提供固定利率和浮动利率产品供选择。

此外,记者也从北京地区的二手房中介了解到,商业地产贷款方面仍按照以前的规定执行,并未听说新的限制措施。

业内人士告诉记者,在二手商业地产银行贷款上,按揭比例须按照原销售总价的50%执行,如一家商铺初始价为100万元,现出售价为150万元,则目前购买方能获得50万元的商业贷款。另外,购买商业地产只能走商业贷款途径,不能使用公积金贷款。

尽管商业地产贷款仍未收紧,但在银行信贷资源收紧的情形下,目前购房者从商业银行获取贷款的时间,则相比以往要迟缓一些。

对此,南京银行某客户经理表示,尽管我们相比较其他银行而言,我们能够给出较为优惠的利率,但现在申请贷款,可能需要等到明年才能发放贷款了。“各家支行都有额度,目前额度用尽了,可以先申请,然后等到明年放款。”他表示。

“按照监管要求,银行信贷按月、按季度调控,一直在收紧,并没有觉得现在有什么特别收紧,或有特别的压力。”对于目前南京地区信贷收紧的说法,某外资行南京分行一位人士称,时值三季度末,季末冲点的情况在哪里都会存在,不排除部分银行或部分网点面临季末存款指标压力的影响而出现相应业务微调。

阳光·家天下三期开盘

绝版地带稀缺房源受热捧

晨报讯(记者 陈海寅)阳光·家天下小区自推出一期二期房源以来,受到了购房者的一致好评,也逐渐成为市民心目中的精品小区。2011中国·鹤壁秋季住宅产业文化节期间,阳光·家天下正式推出三期房源,再次受到市民热捧,数十套精品房源被购房者当场下单。

9月24日上午,阳光·家天下在售楼部为三期房源开盘,100多组购房者来到现场,争抢50余套房源。该小区售楼部工作人员介绍,本次开盘只推出了两栋花园洋房,共52套房源。“本次开盘之后,我们项目仅剩5栋花园洋房,成为事实上的绝版之作。”该工作人员说,因为销售已接近尾声,所剩房源不多,错过就不会再有,因此受到购房者的青睐。

“阳光·家天下刚推出的时候,我们就有来这买房的打算。只是当时家里抽不出购房资金。这次知道他们推出三期房源的消息后,我们马上就到售楼部来了。”正在休息区等待选房的李先生说,他已经挑好了房子。“一会儿到我选房时就可以下手了。买好后我就着手装修,尽快搬来住。这里半径200米内从幼儿园到高中都有了,而且都是鹤壁的顶级好学校,我们居住在这里就再也不用为孩子上学操心了。而且这里其他配套设施也很齐备,非常便利。”



购房者在开盘现场选房。

晨报记者 王磊 摄

开盘现场,为了让顾客在轻松愉悦的环境中选房,阳光·家天下售楼部还为顾客们准备了饮料、点心和水果,营造出家一般的氛围,受到了大家的好评。随着选房程序有条不紊地进行,现场的不少购房者都如愿以偿地选到了自己中意的房子。

“此次开盘我们选择在秋季住宅产业

文化节期间举行,是公司领导一致商议后的决定,大家都觉得这是一个好时机。”阳光·家天下售楼部的相关负责人告诉记者,事实也证明了这一点,开盘当日就能取得不俗的销售业绩,“接下来我们还有很多优惠回馈顾客,请大家继续关注阳光·家天下。”

楼市“拐点”说,不妨慢慢看

□新华

近一段时间,房价上涨势头有所遏制,热点城市降价楼盘也在增多,“拐点”之说一时在市场上传开。价格的变化是解读楼市调控的一个重要角度,但对此次“拐点”,我们不妨慢慢来看。因为楼市的“质变”比“拐点”更值得关注。

统计部门数据显示,8月份70个大中城市中,新建商品住宅价格环比下降和持平的达到46个,这是2009年二季度以来“止涨城市”数量首次超过“上涨城市”。而且,9月份出现房价负增长的可能性也很大。房价“拐点”似乎近在眼前。

以限购为标志性措施的新一轮调控直接扼制了投资投机性需求进入楼市的通道,市场活跃程度的下降和价格的受控在

意料之中,对调控的成效应予以积极肯定。

与此同时,对统计意义上的价格变动应冷静观察,不宜解读过度。原因有二:其一,今年各地政府首次设立了房价涨幅控制目标。为达目的,一些地方通过将保障房价格纳入房价统计、提高预售门槛限制高房价楼盘入市甚至直接限价等措施,完全有望将房价涨幅逐渐“摊平”。其次,在成交量总体偏低的情形下,偶有中高端住宅批量成交、风吹草动,便会将整体房价明显拉高,但市场整体并无多大变化。目前房价统计难以完全反映市场的结构变化。

必须看到,各地成交量不断下降,说明楼市仍处于“有价无市”的非正常状态。市场观望和相持气氛依然浓厚,不少开发商咬牙

硬挺,而购房者则对后市坚持看空。总而言之,市场调整幅度离预期仍有距离。

近年来国内楼市暴露的问题,表面看是价格上涨过快,根本问题是其发展走入歧途,比如投资品属性过重、保障房比例长期偏低。后者才是关乎楼市“质变”的问题。

以此观察,楼市调控可说是仅仅开了个好头。但是,境外热钱横流、投资渠道缺乏;保障房建设也只是在近一两年才有成规模的明显提速,且“开工率”飙升以后,有多少能按时、保质地转化为真正的实际供应尚需关注;地方的“调结构、转方式”艰难推进,房地产在地方财政收入方面的“替代产业”远未培育。因此,楼市“拐点”不妨慢慢看。