

“断供潮”敲响银行房贷警钟

陈岚桦

央视本月14日有关深圳房价持续下跌导致当地“断供潮”的报道,不仅引发后两日的A股市场大幅跳水,也导致了港股的重挫。港股恒生地产分类指数重创4.22%,大批与中资有关的地产股纷纷被打至几近跌停。“断供潮”由此引发影响由此可见一斑。

所谓“断供”,就是买房人发现:他们过去买的房子其价值正在不断缩水,所欠银行的购房贷款本息,其数额甚至超过了房子现在的市值。与其选择还贷,还不如现在把房子还给银行划算。“断供”不仅仅造成银行的坏账,更容易引起金融动荡。从这点来说,深圳的“断供潮”的本质与去年的美国次贷危机如出一辙,区别仅仅在于程度大小。

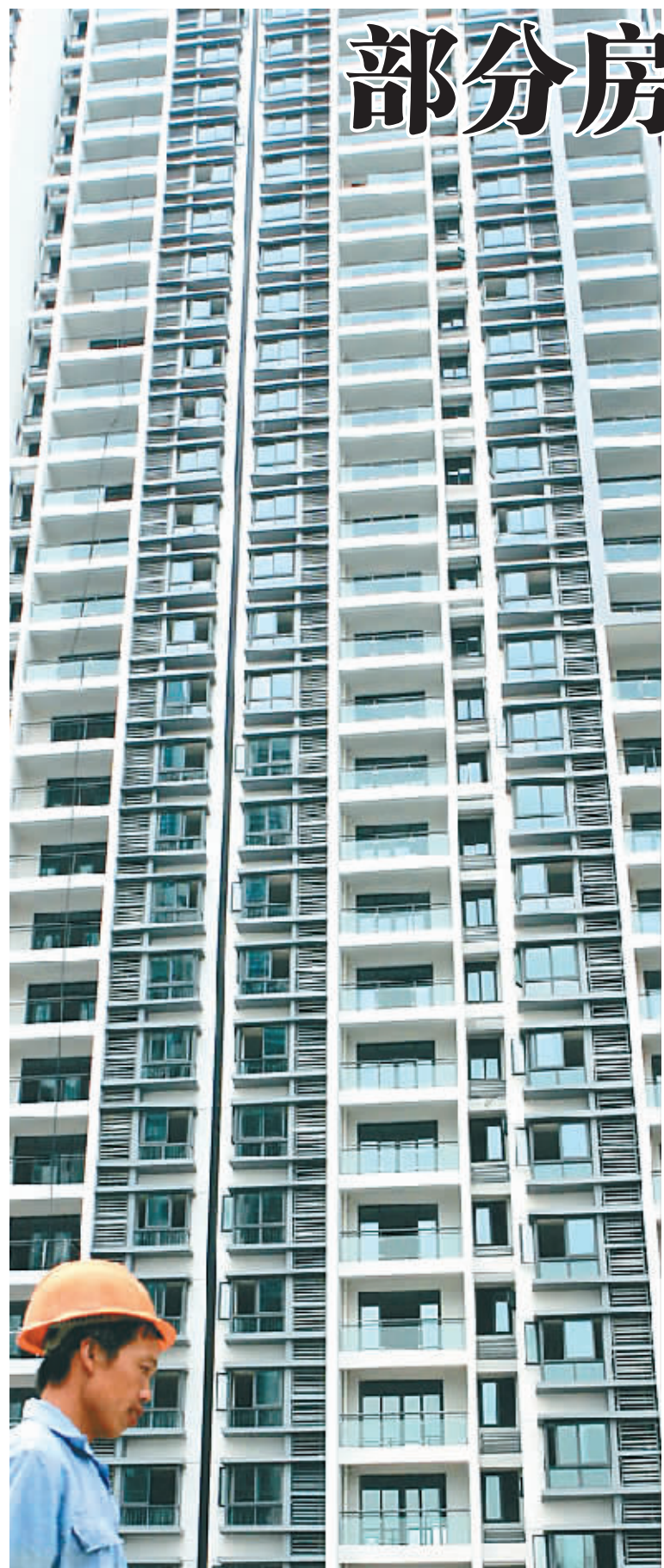
断供者固然应受谴责。但是,当房子的市场价值缩水,不抵银行贷款和利息,果断选择断供,丢弃首付款和现有房产,将风险转嫁给银行,也是一种无奈的选择。

那么,我们能否从断供中得到一些反思呢?笔者以为,银行近年来过于宽松的房贷底线,是导致“断供潮”的重要原因。

据国内媒体报道,近两年深圳房价的节节走高,吸引了众多“炒家”的介入。而深圳银行按揭贷款的随意性,更是起到了推波助澜的作用。不仅在深圳炒房最盛时期,深圳各银行不仅变相推出了“零首付”,还在去年银监会出台第二套房提高首付比例规定后,深圳一些商业银行还在琢磨对第二套房贷进行“打擦边球”的游戏。例如,只要找到一个18岁以上,并且没有贷款买过房的人,即所谓联名买房,买房时主要购房人占99%的份额,另一个人只占1%,即可享受第一套房的优惠贷款政策,心思可谓不用尽。

从表面上来看,银行通过违规增加了业务量,但这种建立在收入来源不足作为支撑的房贷业务,是不会长久的。不仅纵容了炒家更加肆无忌惮,也放大了自身的风险。在房价上涨阶段,银行为了争夺客户资源,根本不考虑购房者的支付能力,造成一种大家都赚钱的虚假繁荣。可是,一旦楼市稍有风吹草动,资金链断裂的可能性非常大。“出来混,总是要还的”这句电影《无间道》中的箴言,对深圳银行界颇有讽刺意味。

在笔者看来,“断供潮”在深圳的出现,给现行银行的房贷底线敲响了警钟。房贷要贷给真正还得起的人。现在国内银行要做的,是要切切实实地响应国家的政令,扎紧房贷篱笆,同时更要认真审查购房者的资质,唯有如此,才能逐渐降低自己因房贷而导致的坏账,进而消除坏账堆积的潜在隐患。



部分房企资产负债率达80%

九成以上中小开发商可能会出局

本报讯 资金链的紧张,不仅引起了碧桂园、恒大、万科等上市公司或大型房企的重视,更让多数中小房地产企业困惑不已。

据广州日报报道,房地产企业融资已经成为学界、政界以及资本市场的热点话题。15日证券业、地产界多方人士接受记者采访时普遍认为,大开发商融资渠道多、本身资金状况还较充裕,而中小开发商尤其是非上市公司的“日子难过”,但由于经历过几次市场调整洗牌,“现在的开发商破产倒闭的可能性比较小,将以退出为主”。

资金状况:
不少房企资产负债率高达80%

“现在开发商资金普遍紧张”,广州知名地产专家、同创卓越房地产投资顾问有限公司总经理赵卓文说道,根据去年房地产上市公司年报,内地房地产企业资产负债率不少高达80%以上,此外,还有多家年报显示,其经营期末现金流只有负债额的10%左右。

对此,赵卓文认为,目前开发商资金紧张是必然的,与其开发规模太大,扩张太快有关系。比如,碧桂园年初号称今年要开发1000万平方米,“保利、万科等上市公司年初制定的目标也很大,基本完成不了”。此外,一位香港房地产上市公司项目投资负责人告诉记者,宏调中严格控制外资进入房地产业也让他们头痛不已,“我们有大把钱进不来,商务部有关审批的办公室里堆满了投资申报表,自己不去找,可能就沉入大海”。

不过,今年一季报和中报中,各家大开发商仍在力争给出“好看”的数据。近日,不仅越秀城建董事长明确表示,“我们的现金还有好几个亿,在资金周转方面没什么问题”;万科在其一季报中也表示,截至今年3

月底,公司持有现金156.3亿元,流动性仍然充裕。对此,富富辉首席分析师黎文江表示,上市公司的数据应该是准确的,是有严格监管的,所谓资金紧张,还未到无路可走、抛售产品的地步。赵卓文也认为,大开发商支撑下去的可能性很大。

而相比大开发商,专家们认为,中小开发商的日子很难过。“此轮调整中90%以上的中小开发商会被淘汰,在新一轮的房地产开发中将几乎没有生存空间”。目前在广州只开发有一个住宅项目的粤地地产副总经理黄春也告诉记者,广州小开发商不多了,今年年审又取消了几十家资质,剩下100家左右的中小开发商中有项目业务的也就几十家,“广州郊区地块已被大开发商吞噬,小开发商只能在市区找些地”。

融资渠道:
上市房企竞相发行公司债券

记者发现,房地产企业为解决资金链问题各施招数,上市房企竞相发行公司债券,非上市公司的融资途径更是五花八门。

上市房企竞相发行公司债券在资本市场竞相获取资金。据不完全统计,自5月份以来,保利地产、新潮中空、万科A、北辰实业、中粮地产和招商地产等房地产上市公司分别发行43亿元、14亿元、59亿元、17亿元、12亿元和80亿元的债券融资申请相继获得管理层的批准。出售公司部分股权也成为部分上市公司获取资金的另一种选择。7月1日,深振业公告称,为解决公司自身资金需要,转让特皓、建业公司股权,以获取相应的资金支持。此外,栖霞建设(600533)也拟公开增发不超过1.2亿股,预计募集资金净额为99676.8万元。

非上市房企为缓解资金紧张状况,其招数更是五花八门。“随着房地产市场以及资本市场的一系列变化,信托可能会在房地产企业产生很大的吸引力。”某业内人士昨日对记者表示。而日前也有媒体报道,在江浙一带,专门针对房地产企业设计的信托产品异常火爆。其中,杭州某信托投资公司目前正在推介一款房地产信托产品的50个自然人名额在3天内就一抢而空。

同时,随着银行和资本市场融资渠道的缩小,戴着“合法与非法”、“收益和风险”帽子的民间借贷也悄然兴起。记者发现,最近广州不少民间借贷机构已经“羞羞答答”转向“光明正大”。今年以来,各种以“借贷”为业的“投资咨询”占据了媒体“分类广告”的半壁江山。“民间的这些借贷虽然利息很高,但可以让部分企业缓解燃眉之急。”一位了解内情的人士如是说。

不过,面对资金难题,更多的房地产企业选择“联合开发”。据悉,目前山东、四川、广东、大连、江西、广西等地不少房地产开发商正在寻求合作,对目前拥有的土地和在建设项目实施联合开发,以缓解资金压力。当然,联合开发的触角不仅局限在国内,在香港上市的雅居乐地产7月3日晚宣布,已经与摩根士丹利达成协议,将向后者出售海南清水湾综合度假区发展项目30%的股权,涉及合作资金为人民币53亿元。有业内分析人士认为,这实际上就是引入外资对现有项目实施联合开发。

另外,私募基金也成为部分房地产企业获取资金支持的一种途径。

(压题图片说明:统计数据显示,今年上半年,上海市楼盘月均成交面积仅为86万平方米,同比下跌50%。新华社记者 陈飞 摄)

6月70城市房价同比上涨8.2%

海口新建住房销售价格同比上涨18.1%

据新华社北京7月16日电 (吴思江 国成)据国家发展和改革委员会、国家统计局16日发布的调查结果,今年6月份,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨8.2%,涨幅比5月底低1个百分点;环比价格与上月持平。

新建住房销售价格同比上涨9.2%,涨幅比5月底低1个百分点;环比上涨0.1%,涨幅比5月底低0.1个百分点;其中,90平方米及以下新建住房销售价格环比下降0.1%。经济适用房销售价格同比上涨3.2%,环比上涨0.1%。普通商品住房和高档商品住房

销售价格同比分别上涨9.7%和11.1%,环比分别上涨0.1%和0.2%等。

新建住房销售价格同比涨幅较大的主要城市包括:乌鲁木齐(20.2%)、海口(18.1%)、宁波(14.7%)、北京(14.3%)和杭州(13.3%);环比涨幅超过1%的城市有7个,其中,涨幅较大的主要城市包括:兰州(2.6%)、济宁(1.5%)、济南(1.4%)、温州和岳阳均上涨1.2%等。环比价格下降的城市有14个,其中,降幅较大的主要城市包括:南充(-1.0%)、南昌(-0.9%)、成都(-0.7%)和无锡(-0.4%)等。

顾云昌认为今年房地产开发商要倒一批

本报讯 半年过去了,政府的紧缩政策进一步加剧,资本大门依旧紧闭。楼市可以说“哀鸿遍野”,开发商急了,7.5折促销、7折拍卖,部分房企开始跳水,也顾不上行业价格,先回笼资金活命要紧。

中国住宅及房地产研究会副会长顾云昌接受记者采访时表示:“目前看来政策没有松动迹象,从紧的货币政策不可能放宽,今年也许有一批房地产企业要死掉。”

大卖场免费班车海口抢客

本报海口7月16日讯 (记者罗霞)今天,刚开业不久的家乐福海口百汇城店外,一辆家乐福免费班车载着满车的客人驶了过来。在海口,零售业竞争越来越激烈,大卖场不惜提供免费班车服务以抢夺客源,扩大宣传。

延伸服务

2006年9月,进驻海口宜欣广场的大润发超市,推出免费班车服务,开通多条线路大巴车往返免费接送顾客。到目前,该超市国贸店已开通了11条班车线路,国兴大道店开通了12条班车线路,共23辆车每日从早至晚往返于这些线路。线路延伸至金盘、长流、海甸岛等地。

海口大润发国贸店客服部经理范晓东说,开通免费班车属于售前、售后服务的内容,目的在于给顾客提供便利和增值服务。主要经过一些交通不太方便的路段,这种方式容易吸引更多客源。

继大润发之后,海口家乐福超市也推出免费班车服务,目前南店有2条线路,7月10日开业的百汇城店也有2条线路,同样受到消费者欢迎。

章鱼效应

大卖场的免费大巴车穿行在海口的马路上,就像章鱼的一只只触角,为超市做了宣传,带来了客源,也走进了消费者的心坎里。

范晓东说,超市投入的23辆车所带来的客源相当于超市总客流量的20%—



16日,一些消费者搭乘海口某超市免费班车购物。这些免费班车很受消费者欢迎。 本报实习生 吴光曙 摄

30%。一般情况下,免费班车客源多为中老年人。

由于免费班车的出现,平均可使大卖场的客流增加20%以上,甚至有接近40%的数据。其也成为一种成功的营销手段和策略。

家在秀美的陈小娟平时白天不上班时,早上8点多便会从家门坐上大润发的免费班车去超市买菜,有时还和母亲一起去。她说,这样在不花交通费的情况下,她一方面可以买到新鲜的菜,同时也可以出门溜弯。

成本博弈

据了解,海口大润发超市的免费班车或租用公交公司,或为公司自己购买。2006年,大润发每辆车的花费约每天680元左右,随着油价上涨,免费班车现在每天的花费在700—800元。但超市认为其为超市带来20%以上的客源和一定的广告效应,因而非常值得。

据悉,一辆大巴的日租金在500—800元,以最低500元计,一月成本即在15000元。以目前中国大卖场的一般净利2%计,它需要通过免费班车创造75万元/月的销售额。这对于一辆每天开8—10趟,每趟载20—40人的班车,需要每位顾客贡献40—150元的客单价。

业内指出,这个客单价对于好的超市很容易达到,不过对于一般的超市,则需谨慎。不过国内有些卖场更看重的是免费班车的宣传力。

据新华社信息 16日,金融时报发表文章认为,尽管引起中国股市下跌的不确定性因素很多,但目前看来,无论从什么角度观察和衡量,中国股市对利空反应都有过激之嫌。

首先是市场对大小非解禁可能给市场带来的抛压,预期过于悲观。市场一直倾向于认为,大小非持股成本的极度低廉,将使得大小非可以以几乎无限低的价格向市场抛售。这里的假设前提是,大小非急需资金且除抛股外无其他筹资渠道,抛售时几乎可以不计成本;大小非一解禁,就会迅速将筹码全部倾倒在市场;大小非套现后的资金将永远离开股市,不再回流。出现假设情况的大小非不是没有,但绝对不是全部。除了大量解禁的大小非并没有像人们想象的那样鱼贯而出,一些上市公司高管和上市公司旗下子公司反而纷纷从二级市场增持股份,更有20余家大非主动承诺延期解禁。这不仅表明,大小非对解禁的流通股筹码比较珍惜,低于一定的价格底线他们将不愿减持,也表明大小非的市场预期正在改变,而市场此前

深交所报告指出管理层过多干预股市影响负面

本报综合消息 深交所报告认为,因行政权力对证券市场的全面干预,不仅使上市公司成为中国最为稀缺的资源,也造就了现有的股市文化及种种负面的股市行为。

深交所综合研究所法律研究小组7月16日在深交所官方网站上发布的一份名为《2007年证券市场违法违规情况报告》指出,造成或影响2007年市场主体违法违规的因素包括立法欠缺、执法不力;另外行政监管承载过重,不堪重负也是重要因素。该报告将造成或影响2007年市场主体违法违规的因素归结为法律因素、市场因素、主体因素和监管因素四个方面。

其中法律因素包括立法、执法、司法三方面。立法上的欠缺,直接导致了相关领域违法违规活动的猖獗;执法不力是导致违法违规现象屡禁不止的重要原因;司法因素主要指对违法违规民事、刑事法律责任的追究乏力。市场因素是指证券市场本身滋生违法违规或影响违法

由此产生的暴跌,显然是投资者悲观过度而产生的过激反应。

其次,市场对国内通胀压力的担忧,预期也过于悲观。深入人心的“通胀无牛市”的观念,让投资者对每个月公布的PPI和CPI数据分外关注,也让他们对国际油价飞涨下的中国通胀形势和经济硬着陆风险忧心不已。中国经济确实面临着很多不确定性因素,世界经济放缓和输入型通胀对我国经济的负面影响也在逐步显现。但是,相对于许多别的新兴市场,中国政府对这一轮经济调整采取了更多的应对措施,经济有望实现软着陆。那种对股市过度悲观的预期,基本上都建立在对中国经济硬着陆风险的预测和担忧上。人们担心通胀走势失控,会招致更严厉的宏观紧缩政策。但目前看,这确实有点杞人忧天。

最后,市场对上市公司中期业绩的担忧,预期也过于悲观。由于大宗商品价格不断上涨,企业融资环境恶化,股市持续低迷让不少企业的投资收益大幅缩水,人们普遍担心今年上市公司的中期业绩会出现明显下滑。然而,据统计,截至7月4日,沪

新一轮次贷冲击波殃及A股

本报海口7月16日讯 (记者陈平)受新一轮“次贷冲击波”影响,沪深股市16日承接前一交易日跌势继续下行,跌幅均超过2%。沪指在短短两个交易日内跌幅超过6%。

美国两大抵押贷款公司面临生存危机,显示次贷危机的影响再度蔓延。在美国股市的带领下,全球股市出现普跌并殃及A股。短短2个交易日,上证综指跌幅超过6%,深证成指跌幅则高达7.27%。

今天沪深股市双双跳空低开并低走,全天呈单边下挫之势,其中,沪综指一度跌穿2700点大关,尾盘才在中国石化、中国石油等指标的护盘下,略有企稳,收于2705.87点,下跌73.58点,跌幅2.65%。个股板块全线下挫,两市仅有130家个股见红。不过,在万从绿中仍有一丝红,两市仍有7家个股涨停。成交萎缩至956亿多元。

越南股市回升近30%

本报讯 7月15日,越南胡志明证券交易所指数收报479.8点,虽然离最高点1106点仍有600多点,但是和此前最低的370点相比,已经回升近30%。



当股市暴涨暴跌时,投资经常会反应过度。资料图片

前中国股市的暴跌已对糟糕的基本面和悲观的市场预期作出了超前和过度的反应。即便今后基本面仍维持现状,股指也不会有连续深跌的空间,更不可能出现像一些人预测的那样要惨烈地跌到2000点以下。事实上,在股市调整过程中,投资者的非理性已表现得异常明显。在股市正常变化情况下,投资者一般能较理性看待市场,但当股市出现暴涨暴跌时,投资者就会过度反应,甚至情绪失控,最终带来股指非理性暴跌。

二季度居民持有股票继续缩水

本报讯 据深圳晚报报道,记者15日从国家统计局深圳调查队获悉,据600户常住居民家庭抽样调查显示,今年二季度末,深圳市居民家庭持有价值证券市值在一季度末人均亏损579.93元的基础上,继续亏损232.24元。

二季度居民持有股票继续缩水

据第一财经日报报道,这意味着投资者如果在最低点进入越南股市,一个月的回报率接近三成,而如果再考虑到胡志明交易所每天涨停幅度为3%,这个回升幅度显得更加可观。