

一些房地产商几个月前还为楼市“量价齐跌”而苦闷,但进入今年5月,政策扶持带来的楼市“小阳春”突然在一些城市急剧升温。

是什么力量让楼市突然异常活跃?记者调查发现,信贷政策由紧变松、经济有所回暖,是楼市出现“小阳春”的主要因素,但除此之外似乎另有——

新华视点

今年5月,政策扶持带来的楼市“小阳春”,突然在一些城市急剧升温。像杭州楼市成交量和成交价双双创出历史新高,这在危机阴影下出乎人们意料。

是什么兴奋剂让一度冻结的楼市陡然亢奋?涌入楼市的接盘资金从何而来?

“量价齐升”:
楼市不再仅仅是“小阳春”?

今年5月,杭州楼市以几近疯狂的数字刷新历史纪录,成交量高达10058套,而2007年6月创下的最高记录不过是6000多套。连开发商们也没想到,楼市的历史新高会在金融危机影响还在持续的时候到来。

杭州下沙、滨江等地许多楼盘短短几天就销售一空。2007年底消失的房产公司销售部门门口排队的景象又重现。杭州市产权交易中心两层楼的大厅人满为患,一位办证人员向记者抱怨没法休息。他说:“最多的一个房产经纪人一次办了80本房产证。”

据中国指数研究院信息中心的最新监测,5月份全国30个主要城市中,成交面积环比涨幅超过10%的有17个,占到城市数量的一半以上。其中环比涨幅最大的为杭州,达到55.65%,天津也高达22.22%。总体来看,全国绝大多数城市住宅成交面积都有明显上升,成交价格也以上涨为主。

北京6月份预计有40多个楼盘项目陆续进入市场,来自协成机构的统计显示,新开楼盘延续5月份的涨价趋势,从近期开盘价看,与4月份相比每平方米普遍上涨千元以上。

“楼市库存将被迅速消化”,杭州房地产管理部门有关人士表示。据统计,5月份杭州市新推出的房源为67万平方米,但是成交量高达108万平方米,存量房跌破2万套大关。“如果按照5月份1万多套的消化速度,杭州很快就会无房可售。”

是什么力量让楼市突然异常活跃?记者调查发现,信贷政策由紧变松、经济有所回暖,是楼市出现“小阳春”的主要因素,但除此之外似乎另有“推手”。

自买自卖,
借“楼市回暖”退房解套

最近楼市的高退房率引起社会关注。有关专家指出,高退房率的一个重要推手是开发商“自买自卖”。这样做可以一石三鸟:一是从银行“套现”,缓解资金压力;二是形成托市



图为杭州房交会上的参展楼盘(5月15日摄)。

新华社记者 王定昶 摄

效应,回避降价售楼;三是形成热销假象,制造楼市交易的虚假繁荣。真相到底如何?

位于杭州城西的某楼盘,市场价每平方米在3万元左右。从这个楼盘8套高档住宅在半年中的卖房和退房,可以大致勾勒出这家知名开发商去年以来在资金链上经历的生死挣扎。

杭州透明售房网显示,5月5日,原购买人王某退售该楼盘住宅4套,涉及面积超过1150平方米,金额约3300万元。5月8日,原购买人徐某退售该楼盘住宅4套,涉及面积超过1270平方米,金额约3700万元。这两笔大单,总共涉及金额7000万元左右。

根据杭州房管部门掌握的情况,两位买家个人资金较为充裕,去年底受这家房产公司所托,以每平方米3万元左右的市场价购入这批滞销房产,其实是通过房产抵押的方式,以个人信用从银行取得贷款,为陷入资金困局的房产公司解困。

“7000万元足以压垮一个企业。”杭州市房地产管理局市场处处长张璐说,“他们当时就差一口气,银行不可能再贷给他们资金,如果没有这7000万元,一周内这个企业肯定就完了。”

统计显示,5月杭州透明售房网上显示

的退房记录为135套,是今年以来最多的月份。记者调查了5月20日和26日两个有退房大单的楼盘,发现原购买人就是开发商的合作伙伴或投资方之一。

截止到6月3日晚,北京市房地产交易管理网上期房退房公示中显示共有1790条退房信息。有媒体报道,北京市今年以来的在售项目的退房率超过30%。但北京市房地产协会有关负责人近日表示,北京的高退房率是“数字误读”,今年前5个月实际退房率为4.7%。

北京CRD银座项目副总经理陈泰说,两种情况下开发商会去“自买自卖”,一是资金链条马上就要断了,再就是曾经做过假按揭,轻车熟路,欲罢不能。据悉,北京有关部门正开展专项监督检查行动。

“近期同个楼盘出现大量退房证明,开发商在借市场转暖之机,急于回购之前为托市而‘自卖自买’的房产,并悄悄出货。”浙江大学房地产研究所所长赵杭生说。

“谁也不知道有多少笔法律手续上看不出破绽的‘假按揭’从银行取得了贷款。”有关专家表示,如果目前被急速拉升的楼市行情掉头向下,一旦断供出现,银行就是最终的买单者。这将使此轮危机“旧伤未消,又添新疤”。

通胀预期加大,
抄底“游资”再现楼市

如果说今年一季度楼市“价跌、量升”是政策利好显现的话,近一个月来部分城市房地产市场的急剧升温,绝非单纯的自住需求所能推动。

位于杭州滨江新区的楼盘蓝色钱江,售楼小姐直言不讳地告诉记者,前来买房的大都是温州人,说他们是“一不看房子,二不问面积,三不管户型,只要有房就下单,一买就是一个单元,有的一口气可以买下30多套。”一名远在西班牙的温州人居然一个电话就买下两套价值上千万元的远郊排屋。

建设银行一位个人贷款经办人说,夫妻双方各买一套,这样的客户去年基本绝迹,今年又多起来,“我经手的一个客户甚至用家人名义一口气买了5套房!”

华邦地产信息部主任韩伟军认为,从近期杭州等地成交情况分析,大约一半是自住型消费,单纯投资炒房的约占三成,还有一部分购房者是兼具投资和自住双重目的。总体看,带有投资性的购房接近50%。

不少专家分析说,刺激投资者“抄底”楼市的主要原因,除了房价一度下降、交易成本降

低外,宽松的货币政策对投机资金非常有诱惑力。以一套100万元房产,首付20万元计算,今年与去年相比不仅首付可以省下20万元,每个月还可以少付给银行大约1000元。

几个月前还信奉危机下“现金为王”的炒房客卷土重来,与众多国内外机构对“中国经济率先复苏之后率先进入通胀”的预测有直接关系。

一些“抄底”购房者坦言,现实的证据就是国内流动性持续充足,原材料价格迅速回升。与上一轮经济景气周期一样,嗅觉异常



一石三鸟 图/冯琦 新华社发

敏锐的投资客首先想到了炒房。“通胀到来之际,也就是楼市、股市大涨之时。”

经济复苏尚需时日,
楼市回暖根基不稳

从2008年的市场低谷到今年一季度“小阳春”,再到二季度一些地方的快速拉升。短短一年间,在危机中剧烈震荡的国内楼市,让不少开发商经历了生死大轮回。

北京一位不愿透露姓名的开发商说,狄更斯有句名言,“这是一个最坏的时代,也是一个最好的时代”,它道出了许多开发商的心情。

“开发商目前面临着几年来最好的政策环境,新的利好似乎还并未停止。”北京的开发商最近又拍出“天价”,似乎印证了开发商的乐观情绪。

的确,去年底以来,过去针对房地产行业不断推出的土地、金融、税收等调控政策,已在实质上“松绑”,并且部分政策的“利好”程度已超过调控前水平。如房贷利率下调;开发项目资本金比例下降;公积金最高贷款限制由40万元提高到60万元,等等。

种种迹象表明,由于一些银行放贷门槛一松再松,加之贷后监管不力,为“游资”炒房、假按揭等行为提供了可乘之机,应引起足够重视。

记者在杭州、北京等地调查发现,如今二套房贷的变相放开已经成为“公开的秘密”,首付两成、利率打折的优惠条件,购房者轻易可以取得。企业购置非住宅类商品房原来不允许办理按揭,现在许多银行也大开方便之门,允许五成首付后给以贷款。

采访中,多家银行的个人贷款经理告诉记者:“效益可以掩盖风险”。现在银行更关心“一旦形势好转,谁家圈到的市场大”。

客观地说,今年一季度的楼市“小阳春”,虽然有经济回暖影响的因素,但本质上是一轮“利好”措施推动的“政策市”,受刺激政策的短期影响,去年积累的刚性需求一段时间内得到集中释放。

“目前一些城市房价疯狂上涨只能是昙花一现。”赵杭生说。他认为,下半年楼市疯狂的“幕后推手”将逐步消失:第一,上半年放出天量的银行信贷下半年将明显减弱;第二,积累一年的楼市刚性需求集中释放后也将明显萎缩。

专家指出,房价最终取决于经济基本面。由于国际金融危机尚未见底,不能轻言国内经济已经明显复苏,楼市回暖的根基是不稳的,“拔苗助长只会带来更大的问题。”

(据新华社杭州6月9日电)

捷告全程

2009
汽车摩托车
南国汽车摩托车下乡(巡展)
暨品牌消费展

胜利凯旋:轰动全省城乡、利企惠农的2009南国汽车摩托车下乡(巡展)活动,途经文昌、儋州、琼海、三亚四地后,于6月7日下午6时完美落幕!

数字聚焦:此次下乡活动历时1个月,参展商27家,参展品牌40多款,观众人数10万余人次,现场销售汽车298台、摩托车254台!

意义深远:举办汽摩下乡活动,是一次贯彻落实国家政策、把实惠送到老百姓家门口的的重要举措,从真正意义上调动了农民的消费欲望,启动了农村潜在的消费市场,为拉动农村市场内需、促进社会经济增长,起到了举足轻重的作用。

特别关注:随着本次汽车下乡(巡展)活动的结束,党和国家的惠农政策必将更加深入人心,各大汽车商家的惠农行动也将全面展开,势必掀起新一轮的惠农高潮!作为海南主流媒体,我们将继续予以关注……

