

三四线城市或出现另一个温州

我省房地产专家认为,区域房价大跌有助房价企稳

就温州房价大幅下跌状况,山东大学房地产研究中心主任李铁岗认为,从全国市场整体状况判断,温州只是区域性个例,这种区域个例对全国整体房产市场以及金融领域的影响不会太大。相反,这种区域房价的大幅下跌对房价稳定有正作用。

本报记者 张璐



“温州房价大幅下跌,对房价企稳则有积极作用,这种具体城市房价下跌,首先修正了普通购房者的预期,用活生生的例子说明,房价不可能一直涨,也有下跌的可能;此外,房价下跌,直接打击了投资、投机的购房行为,有助于房价平稳。”

山东大学房地产研究中心主任 李铁岗

观点 1

温州房价下跌是个案,不会波及全国

在山东大学房地产研究中心主任李铁岗眼里,房地产市场有明显地域特性,不同区域间,市场供需状况、消费习惯、投资倾向以及人口净流入等有很大不同,房产市场的活跃程度以及市场走向都有很大区别。

发生在温州以及神木、鄂尔多斯等地的房价大幅下跌的状况,李铁岗认为都是有区域特征的,就全国整体市场来看,这

些城市都是区域性特例,“不具备可比性”。

而由于房产领域证券化程度低,李铁岗认为,区域房价急速下跌,对于金融领域的影响只会限定在有限区域里,不会产生系统性风险。

套用“流动性黑洞”这一专业术语,李铁岗进一步解释,“流动性黑洞”在二手房交易中比较明显,“房价下跌超过10%,一些

二手房主就会改售为租”,“房价继续跌,二手房交易就基本停止了”,而房价逐渐上涨的过程中,“二手房交易也逐渐活跃”。

用这一理论推演,李铁岗认为局部房价下跌影响有限,尤其是目前,一线城市和众多省会城市、计划单列市,市场供需还不平衡,局部市场巨变,连带和诱发的更大区域更大面积的房地产市场风险的可能性很小。

观点 2

三四线城市风险较大

李铁岗称,因为过度投资、投机,在房价急速下跌过程中,购房者断供跑路则是个例,类似事件过去也有发生,但在购房群

体中占比很小,属于特殊情况。

当然,这并不意味着房产市场没有风险。李铁岗认为,对于人口基数小、

人口净流入数量低的三四线城市,房地产市场风险依旧比较大,而这也意味着,继温州之后,还会有城市出现类似情况。

热点

房价下跌多少会引发系统性金融风险?

本报记者 张璐

省内某银行一位负责人称,这个话题一直存在争议,下跌比例超过10%还是达到30%没有权威数据。

这位负责人称,2011年,时任银监会主席刘明康曾表示,为防范房地产贷款风险,内部压力测试结果显示,银行业可以承受房价下跌50%。

不过这位负责人认为,理论上,房价下跌超过首付比例,购房者就有断供可能,银行发放的个人购房贷款就有可能不良。

这位负责人称,自从2008年以来,银行对于房地产信贷业务保持审慎态度,一些银行缩减了个人购房贷款规模,而银行的风险分析部门也时常对省、市一级的银行分支机构,针对房地产行业,不定期下发风险提示函,提醒分支机构注意风险防范。

受2011年民间借贷危机影响,温州司法委托拍卖的房屋数量明显增多。“现在,拍卖成交价低于银行贷款的房源经常出现。”一位温州市区级法院人士说,以前这种“倒挂”房源极为少见,但这两年越来越多,好多房子卖了以后还不够偿还银行贷款。

一位股份制银行温州分行信贷部负责人认为,这种“倒挂”房源主要出现在之前热炒的高端物业中,之前被炒到5万元/平方米的香缇半岛,如今价格已降至2.8万元/平方米,而周边一毛坯房开盘价仅为2.5万元/平方米。

温州中鼎房地产评估有限公司总经理卢林勇说,按最大抵押贷款七成计算,现在一些豪宅价格下降了百分之四五十,就意味着这些房源成交价低于银行贷款。一些实在没有还贷能力的人,就出现“弃房”现象。

如今,一些温州新建商品房比

最高峰时下跌了百分之三四十,个别豪宅甚至拦腰斩断。上述基层法院副院长说,除破产企业外,一些人借款多、房产等资产又严重缩水,导致个人跑路的也比较多,尤其是之前从事担保、炒房的人士。

如果实体经济不好转,即便房价上涨也没用

“房东真的没钱还贷了,还讲什么信用。”上述法院副院长说,止住这种局面唯一的可能就是房价停止下跌或者稳中有涨,否则银行房贷就有风险,社会信用体系破坏会更加严重。

尽管这次温州微调限购带来一些利好,但众多开发商并不抱太大希望,降价促销此起彼伏,以抢夺有效购房客户。

7月份,温州十多个已开楼盘400多套剩余房源降价入市。其中,“星河湾家园”一套面积377.92平方米的房子,最新价格每平方米39960元,该房子2011年11月份开盘价为每平方米65697元。

上述房企负责人说,预计九月份,温州新盘“价格战”升温,降价幅度起码在10%左右。

上述银行人士说,房价下跌已产生信用风险,“但关键问题在于实体经济,如果实体经济不好转,即便房价上涨也没用。”

今年7月8日,温州首次公开“垫底”数据:在16个主要经济指标中,2012年,温州市大多数指标处于浙江省“倒数”行列,其中人均GDP、GDP增幅、财政总收入等9项指标倒数第一,另有4项倒数第二。

据《第一财经日报》

省内红酒约三成是原装进口

为卖高价,灌装红酒贴牌成“原装”

本报记者 孟敏

允许国外贴牌 但不得叫“原装进口”

“怎么在国内喝的进口红酒,到了原产国根本就没这牌子?”近来,市民张先生到澳大利亚发现了这样一件蹊跷事。

据山东斯瑞德国际商贸公司杨文海介绍,随着国内红酒需求量增大,国内公司经销,要求国外公司加工,国外公司按照需求,专门进行贴牌生产,其品牌拥有者是中国人,这种贴牌生产是允许的。

“现在,越来越多的国内红酒商在国外拥有自己的酒庄,贴牌生产是正常的。”在上海从

事红酒生意、拥有法国资深酿酒师证书的李颖说,从国外进口桶装葡萄酒,到国内分瓶销售也是允许的,但不能以“原装进口”名义销售。

国内灌装红酒 容易出现质量问题

和红酒打交道超过20年的李天宇表示,即使国外名庄园的散装红酒,离岸价也不超过1欧元/升,但到了国内保税区再灌瓶,称是“原装进口”,贴上名庄园品牌,售价便可超千元。

他算了一笔账,在法国售价1欧元的普通红酒,进入中国市场需要近50%的叠加关税,再加上运输、海关仓储等费用,一瓶酒到进口商手里成本价约

20元,超市售价可能为70元~100元;酒店涨到一两百元;若是高档餐厅,价格再翻四五倍;在夜总会等场所,价格就更离谱了。

李天宇说,灌装酒的葡萄原汁装在一个大塑料袋里,而葡萄酒不同于工业化产品,对温度和空气接触等条件都有特别要求,原产地装瓶的意义在于生产、灌装一气呵成,最大限度减少物流中的风险。

“个别企业在运输中添加二氧化硫防止变质,灌装中加水、香精勾兑。”杨文海认为,这些灌装酒成本比进口瓶装酒更低,但也容易出现质量问题。

现行国标 难辨红酒真假

“目前,我省市场中约有三成红酒是真正原装进口的。”李天宇说,在其它小城市和乡镇中,这个比例还会大幅下降。

在李天宇看来,从行业定义上看,只有用100%葡萄汁酿成的,不能加水、糖、色素等,才能称之为葡萄酒,但现行国家标准中并没有如此定义。这种不一致让红酒鉴别更依赖于口感。

“其实,从海关、商检提供的资料可以鉴别出是否为原装进口,如报关证明、检验检疫证、国外公司的‘原产地证’。”李颖说,还可通过葡萄酒级别鉴别,如法国葡萄酒最高级是法定产区原产地质量控制命名酒AOC,第二级是优良地区的优质酒VDQS,第三级是地区餐酒VDP,第四级是日常餐酒VDT。

我省计划投资10亿 用于示范镇建设

本报济南8月22日讯(记者 张璐) 从省住房和城乡建设厅获悉,我省今年有望再增加100个省级示范镇,我省计划投入10个亿用于新增示范镇建设。

“今年,省政府决定再增加100个省级示范镇,投入10个亿用于新增示范镇建设。”省住房和城乡建设厅厅长宋军继日前在接受媒体采访时透露。记者了解到,目前该方案已上报省政府。

在整个城镇体系方面,根据省住房和城乡建设厅数据,2012年,我省城镇人口5078万人,城镇化率达到52.4%。山东半岛城市群成为全国第四大城市群,全省已经形成由7个特大城市、9个大城市、32个中等城市、60个小城市、1062个镇组成的城镇体系。威海、烟台、日照3个城市获联合国人居奖,青岛等7个城市获中国人居环境奖,泰安等33个城市被评为国家园林城市。