

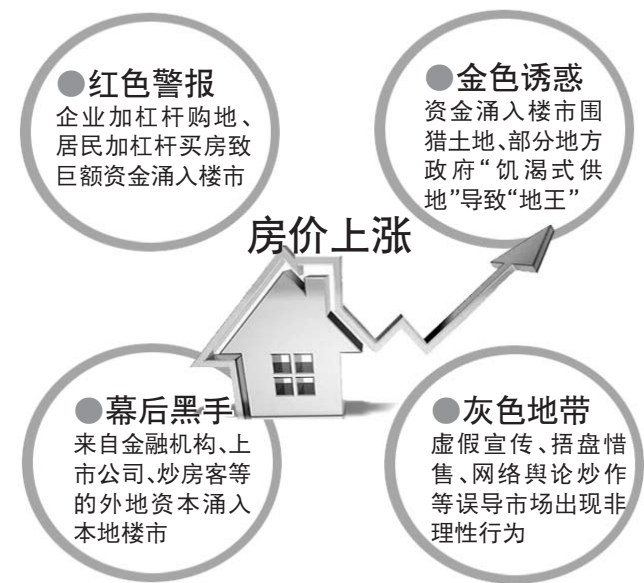
2016楼市波澜背后五光十色

买房杠杆高，买地杠杆更高

2016年的中国楼市波澜让人印象深刻，背后的五光十色值得探究。对崇尚安居乐业的中国人来说，房子是梦系神萦的温暖目标，房子也日渐成为经济上的沉重负担。在追踪楼市调控新政一个多月效果之时，人们同样追问，是什么推动了这一轮房价上涨？



10月，顾客在广州一处商品楼盘销售中心沙盘了解情况。（资料片）



红色警报
房企配资一般三七开

如果说供需不平衡是导致热点城市房价上涨的客观原因，那么巨额资金涌入楼市则与这轮房价迅猛上涨直接相关。“居民加杠杆购房和企业加杠杆购地，是当前房地产市场过热的主要原因。”中国房地产业协会副会长朱中一说，房地产业是资金密集型行业，去年以来一二线城市地价房价轮动上涨，与货币、信贷政策的宽松有直接关系。

从买房端看，住房信贷宽松是楼市回暖的重要原因之一。据央行统计，今年9月末个人购房贷款余额为17.93万亿元，同比增长33.4%，显示居民购房贷款增速之快。

更需警惕的是“买地端”的高杠杆。今年8月，房企融信以溢价139%、110.1亿元的总价拍下上海静安区一宗3.1万平方米的地块。而融信今年上半年的合同销售额为132亿元。

买地的巨额资金从哪里来？按规定，房企拍地应该拿自有资金。但近年融资普遍，房企配资一般都在三七开，即自有资金占三成，配资占七成。现在一些房企连自有出资部分也从金融机构解决，房企引入银行、债券、理财产品、信托计划、资管计划、保险等资金来拍地，已成为业内潜规则。如此配资导致房企负债规模不断上升，盈利状况下降。

金色诱惑
难舍的“地王”盛宴

各路资本涌入楼市，土地是围猎的对象。2016年多地上演“地王盛宴”，成为本轮房价上涨的风向标。“今年济南东部先后出了两个地王，楼面价格从每平方米7000多元直线上升至9000元左右，导致房价从年初每平方米八九千元上涨到约1.6万元。”济南市房地产中介行业协会副会长张鑫恭说。

“地王”的出现，无形中给周边项目带来“坐地起价”的即期信号，更导致未来涨价预期。舆论炒作引发民众恐慌，造成开发商待价而沽、捂盘惜售，房价上涨势不可当。

值得警惕的是，今年一些热点城市地价高涨，加大了未来市场风险隐患。

近期，为摊薄风险，万科、绿城、融侨等多家房地产公司纷纷加入高价地股权转让潮。楼市剧情的反转，暴露出拿地企业资金周转压力增大。

周而复始的“地王盛宴”背后，一些地方政府扮演的角色引入关注。华融证券首席经济学家伍戈说，一些地方政府既是土地市场的唯一供给者，又是房价的最终调控者；既是抑制房价泡沫的“刹车”，又是推动房地产市场发展的“油门”。近期高涨的土地出让金及一些地方政府的“饥渴式供地”模式凸显出对土地财政的依赖。

幕后黑手
投资投机下的虚火

房子是给人住的。一个健康的房地产市场，应该让住房回归其居住属性，而不能大范围成为投资品。在一段时间内，楼市几成“股市”。多地上演的企业和个人“炒房”热潮背后，不乏投资投机者的身影。

“过去浙江的投资客主要来自温州地区，今年则以上海客为主力。”杭州滨江房产集团股份有限公司副总经理朱立东说，投资客大量涌入对杭州房价上涨推波助澜。

在珠海，大量外地资本涌入本地楼市。今年1月至9月，全市一手房市场成交量中，珠海以外的国内其他地区居民占57.8%，国外买家占0.33%。

一知名房地产企业副总裁说，今年竞拍土地时发现竞争对手里有了基金公司，这说明不少金融机构的资金都在往房地产市场投。“不少新三板上市公司融来的资金，直接或间接进入房地产市场。”清华大学房

地产研究所所长刘洪玉说。

一些公司通过出售投资性房地产达到降低亏损甚至是“保壳”的目的。据相关统计，今年初至9月底，沪深两市共披露近60宗上市公司花费超千万元购买土地和房产的计划或方案，总金额达到93亿元。此外，上半年A股有1305家上市公司投资性房地产资产净额合计5951亿元。

“如果这海量投资投机的钱投到粮食，我们就要吃不起饭；投向服装，我们就要裸奔。”珠海房协秘书长梁远新说。

灰色地带
炒作推高房价预期

10月，深圳开启为期三个月房地产行业专项整治执法行动；上海依法查处8家违规房企，7家中介；广州四部门联合出击规范房地产市场秩序；武汉有102家房企因违规被列入“诚信黑榜”……

发布虚假信息和广告、捏造或者散布谣言、未取得预售许可证销售商品房、变相收取定金预订款、捂盘惜售、暗中加价收费、捆绑搭售、一房多卖……这些不正当经营行为成为楼市灰色地带，误导市场出现非理性行为推高房价。

一些机构和网络舆论的借势炒作也放大热点城市房价上涨的预期，推波助澜。

山东省住建厅房地产市场监管处处长张国强说，今年6月，济南东部唐冶某地块拍出“地王”，其中最贵住宅地块楼面价达每平方米7100元。该地块属低密度住宅用地，定位高档住宅，自然价格高，却引发炒作，抬升房价上涨预期。随后万科在该地区拍下的一块土地楼面价每平方米接近9000元。

针对各种不合理开发和违法违规经营行为，近期住建部接连打出重拳。中国房地产估价师和房地产经纪人学会副会长柴强说，这对维护市场秩序、稳定市场预期发挥重要作用。

据新华社

■相关新闻

调控致市场萧条，大部分开发商选择“扛一扛”

“地王”房企未来日子最难过

继9月末近20个热点城市陆续启动新一轮楼市调控后，近日，深圳、杭州、武汉、南京等多地再度推出新政“升级版”，不仅首付比例进一步提高，本地户籍购买第三套房更是被严格控制。调控重拳之下，楼市还将怎样变化，房价会否大幅走低？

交易量回调明显

国家统计局本月18日最新数据显示，一线和热点二线城市因地制宜、因城施策实施调控政策以来，房价走势明显趋稳。70个大中城市中一二线城市房地产市场明显降温，三线城市较为稳定。

自国庆节实施“京八条”调控新政以来，北京许多购房者都感受到“过山车”似的行情变化。杨先生两月前想换一套西城区的学区房，当时房主加价两次至760万仍惜售。调控后不到一周，中介又打电话说房主愿意卖了。可杨先生却怕“高位接盘”而不再盲目跟风。在海淀区某“改善盘”售楼处，曾经人头攒动的看房热潮不复存在。

“进入11月以来，各地新房和二手房整体成交量再度环比回落，且降幅均有所扩大，一些非调控城市也受到了政策的外溢影响。”中原集团研究董事程灏认为，限购政策再度收紧，意味着地方的调控力度存在继续趋紧的可能。

一线城市涨势不再，热点二线城市更是“转冷”。一些楼盘出现批量退房现象；有的二手房中介门口，前来解约的市民排起了队。苏州工业园区东沙湖路某新楼盘的销售人员感叹，现在投资投机者肯定看不到了，刚需改善者也选择观望。

“由于网签有滞后期，预计10月以来各地成交回落的行情，将在11月、12月数据集中体现。”伟业我爱我家集团副总裁胡景晖说。

部分楼盘或“调价保量”

面对浓厚的观望情绪，部分在售项目准备用“买赠”和“优惠促销”等方式吸引购房者；一些未售项目干脆推迟了申请预售开盘时间。“看着售楼处空荡荡，肯定会有担心，但是今年的任务已经完成得差不多了。如果集团在其他城市销售情况也不太好，不排除适当调价冲量。”苏州一家港资房地产开发商负责人说。

由于这一轮房地产的火爆行情，一线城市和部分热点二线城市的存量商品房得到了相当程度的消化，一些楼盘只剩下小部分预售房，开发商的资金压力普遍缓解。面对调控后的市场萧条，大部分开发商选择了暂时先“扛一扛”，“继续开”“慢慢卖”。

“作为开发商，我们也希望平稳发展，不愿经历市场的大起大落；更怕过度透支，未来没的做。”杭州滨江房产集团股份有限公司副总经理朱立东说，各地陆续出台楼市新政是帮助市场纠偏的必要举措。

南京工业大学天诚不动产研究所执行所长吴翔华说，现在“刚需”和投资投机客都陷入观望，未来三个月至半年内，高位运行的房价可能开始出现松动，特别是交通位置差、配套设施不全的项目，有回落空间。

专家和业内人士认为，今年制造了无数话题的“地王”房企，未来日子可能是最难过的。尤其是那些实力有限而又“高溢价”拿地的房企，遭遇新政调整期，或将面临生与死的抉择。

据新华社