

■ 本版撰文 本报记者 高洪艳

编者按:2011年,中国房地产市场传统的“金九银十”没有“如约而至”,取而代之的是“惨淡”和“低迷”。坚挺的房价在一些城市开始出现下降的苗头。国六条、国八条、新国八条……这一轮最严厉的房地产市场调控似乎看见了曙光。

调控政策持续发力 楼市拐点指日可待

最近,在北京某房地产公司做销售的项先生承受着很大的工作压力。前几个月,经他手买下了期房的几个客户最近都找到他要求退定金,让他不堪其扰。他对记者坦言,按照目前的趋势发展下去,退房的客户恐怕会越来越多,他已经做好了离职的准备。

“实在坚持不下去,就辞职不卖房子了。可是毕竟在这个行业里干了这么多年,如果有可能的话,最好可以转做商业地产或商铺的销售人员,因为商业地产不在此轮楼市调控和降价的范围内,还能顶得住一些压力。”项先生告诉记者,他所在的房地产公司在业内算实力比较雄厚的,他自己的业务量在同行中也算出色的,所以,他才能在整个市场不景气的大环境下坚持走到今天。而据他所知,从今年年初到现在,离职的房地产销售人员不计其数,成为本轮楼市调控压力下的“牺牲品”。

牺牲的又岂止是“靠房吃饭”的销售人员,购房者也早已坐不住了。

楼市频现“退房潮”

与过去两年“金九银十”的买房潮景象不同,今年秋天的楼市则频现“退房潮”,一些一线城市正在遭遇楼市“退烧”的考验。

据杭州透明售房网公布,10月8日至27日的20天

时间,杭州退房套数就有30套,相当于今年第一季度退房数的近1/2。数据显示,第一季度,杭州市退房65套,第二季度71套,第三季度555套,退房数量逐渐增多。其中,9月份,海运国际大厦一次性退房505套,几乎创造了房地产业的退房纪录。

记者从南京市住房和城乡建设委员会主办的南京市网上房地产信息平台了解到,其10月14日公示的10月份退房名单中,新增退房53套,也创出了最近几个月来的新高。

这似乎都只是冰山一角。上海、北京等地楼市涨时风光,跌时自然也会被推到风口浪尖上。

北京市通州区的京贸国际城早已因为房价忽涨忽降而有了“房闹”。去年初,京贸国际城房价由13000多元/平方米一路涨至25000多元/平方米,孰料去年4月楼市调控政策剧变,去年年底时京贸国际城房价又跌至近20000元/平方米,而如今价格又回落至14000/平方米至15000元/平方米,引起了业主不满甚至群起而攻之。

上海楼市更加热闹。9月底买房时,房价还在22000元/平方米,10月中旬却突然降到16000元/平方米。前期业主听闻后找开发商理论,双方上演“全武行”,甚至惊动了警方……10月下旬,上海浦东新区中海御景熙岸、嘉定秋霞坊和龙湖郦城三个楼盘先后出现

业主与开发商对峙的场景,业主称:“一套房总价跌掉五六十万元,我们受不了。”

“双簧”乱象混淆视听

业主的“受不了”以及由此引发的“退房潮”,表面看是一些前期购房者承受不了资产缩水产生的维权冲动,背后的原因却十分复杂。

随着限购、限价、限贷等政策持续发力、步步趋紧,房价下行压力逐渐增大,这让开发商十分纠结:不降价,销量低迷无法回笼资金;降价,却有可能引来前期购房者集中退房。楼市步入购房者与开发商的深度博弈之中,同时也暴露出购房者中的一些炒房者与开发商利益产生了冲突,拉开了楼市退潮的序幕。

不过,炒房者和开发商利益休戚相关,一向被认为是“一条绳上的蚂蚱”,如今,房价一降,炒房者便聚集起来展开“房闹”运动,究竟是真的起了“内讧”,还是炒房者和开发商上演的“双簧”,引起了市场的广泛议论。

眼下,民间借贷跑路,商业银行收紧房贷,各地纷纷出台限购令等,楼市调控政策初见成效。不过,在经济学家马光远看来,中国房地产的博弈历来都复杂而惨烈,不到最后一刻根本不敢轻言胜利,特别是最近欧美主权债务危机引发的全球经济再次陷入衰退

的风险,使得开发商对政策松动抱有强烈的幻想,同时不断地与调控政策进行博弈,甚至上演“苦肉计”。

可以理解的是,真正担心楼市降价的并不是一般意义上的民众,而是那些投资者。对于只拥有自住房的业主来讲,房价升降都影响不大;而担心楼市降价的多是那些拿房子用来投资的人,而这些人也正是楼市调控所针对的炒房群体。

炒房者跑到台前进行“房闹”,开发商幕后喊冤表示无奈,这在业内人士看来,实属“炒房”的最高境界——一方面可以制造民众反对楼市调控的舆论氛围,一方面可以制造社会不稳定的假象,“叫板”楼市高压政策。

记者了解到,此番退房潮的突袭使得本来就被调控打压了大半年、成交普遍锐减、价格停涨,融资渠道不断被收紧的楼市显得更加萧条,更多的购房者因为担心房价持续下调而不敢出手,给现阶段房地产市场的健康稳定发展带来了很大的压力。

楼市调控进入关键期,任何政策的风吹草动,对于房地产市场而言都是极其敏感的。不过,国务院总理温家宝10月29日主持召开国务院常务会议时再次强调,要坚定不移地搞好房地产调控,继续严格执行政策,进一步巩固调控成果。此番表态虽然对开发商而言极具杀伤力,但却让市场相信,本轮楼市调控政策未落空,楼市拐点指日可待。

房地产大跃进 地方政府捉襟见肘

经历信贷寒冬,地方政府、开发商、银行、炒房客……这一环环相扣的楼市利益链条,正在发出“咔嚓”、“咔嚓”的断裂声。

一方面,国内银行首套房贷利率“涨”声一片,在决定未来楼市走势的关键时刻,银行主动从地方政府和开发商的利益共同体中脱身,根据自己的风险判断原则,通过提高房贷利率对房价看空,给房价上涨投下了一张否决票。房地产牢不可破的利益链条上终于隐约可见一道被撕开的口子。

另一方面,最弱小的炒房客“退”声四起,在楼市打折促销热中表示“亏大发”了的他们终于抗不住,或者按捺不住,举着“退房”的牌子和开发商对峙。如此“内讧”却恰恰表明房地产泡沫开始破灭,楼市向下的通道已经打开。

但是,地方政府和开发商的利益链条依然在拉扯,掩盖的却是中国房地产大跃进中更深层次的真相……

假摔？真降？

不用30年,河东、河西的风光早已转换。前两年,由于房价快速上涨,购房者焦灼不安;现在,因为楼市低迷局面迟迟未能打开,开发商焦灼不安。角色的转换反映出房地产市场博弈的力量对比已经发生了历史性的逆转,同时,也说明国六条、国八条、新国八条……这一轮最严厉的房地产市场调控似乎看见了曙光。

经济学家马光远指出,历经一年多的政策高压,房地产投资热明显在退潮,房地产交易暴跌,“金九银十”已经成为泡影,北京、广州、上海等一线城市的交易量创下了近3年来的新低。另外,房价已经出现了

松动的明显信号。

不过,住房和城乡建设部部长姜伟新对于目前房价的描述却极其审慎。他表示:“商品房价现在总体上趋于稳定,一些城市开始有下降苗头,一些二三线城市还在涨着,但是涨幅开始减小。”

“稳定”、“苗头”、“还在涨”等字眼带给房地产市场无限遐想,资金链紧张却是开发商们不得不面临的窘迫现实。

据北京中原地产统计,截至10月23日,已有29家房地产类上市公司公布第三季度报表,第三季度净利润环比大幅下滑40%,经营性现金流量净额从去年同期的30.8亿元骤降为-16.6亿元。

链家地产首席分析师张月也指出:“从公布9月销售业绩的房企来看,超过半数的大型房企业绩出现同比下滑,而且还是万科、中海等龙头房企,这一信号将刺激深度观望的消费者对于价格深调的信心。新房市场上价格博弈已近白热化,楼市拐点一触即发。”

但是,国家行政学院决策咨询部研究员王小广却认为:“现在的情况只是冰山一角,根本谈不上拐点,充其量只是酝酿拐点的过程。”他解释说,销量、价格有时是楼市的迷雾,一定要看房地产投资是否回落,目前超过30%的投资增幅,仍是高投资的表现。

供小于求？

王小广所说的“现在的情况”,也包括房地产市场供需方面的变化。据了解,北京、上海、广州、南京、杭州等多个城市的新房库存量已经接近甚至突破了2008年的最高历史水平。

房地产交易管理网公布的统计数据也显示,从9月1日至10月25日,北京市新增供应住宅套数合计为

16169套,但整体签约率只占10%左右。一手住宅库存量已经接近12万套。

“如此大的新房源存量表明,房地产一定是过剩了。相对于自住需求,就是过剩了。”王小广不认同之前一些部门、机构乃至专家关于房价过快上涨源于住房商品供小于求的判断,并指出,这样的误判正在转到保障性住房上面。

实际上,最近几年,中国房地产开发可谓如火如荼。有数据显示,2003年,万科地产销售额为60亿元,2010年时达到了1300多亿元,是7年前的20多倍;而恒大地产的销售额更是在4年间增加15倍。虽然这些只是个例,但是整个房地产行业这几年近乎跃进式的发展已经成为不争的事实。

另外,为弥补商品房建设高峰期公平与尊严的缺失,“十二五”规划提出新建保障性住房3600万套的目标。从2010年开始,中国进入保障房建设的高峰期。记者了解到,2011年1000万套的“硬指标”已经被强制下发到各地方政府,不但严格督查并且约谈和问责,用地方官员的乌纱帽做赌注,大有不跃进也逼着你跃进的气魄。某省提出的“一年大拆,二年大建,三年大变样”的口号便是这种气魄的诠释。

商品房建设饱受调控之苦,保障房建设速度则

呈飙升态势。有数据显示,5月初,全国大部分省份保障性住房开工率在20%以上,只有部分进展较快的省份达到30%以上。而到了下半年,保障房建设速度加快,到9月份开工率超过98%。“中国今年计划开工建设城镇保障性住房和棚户区改造住房1000万套,预计将在11月底前全部开工。”10月25日,姜伟新接受国务院委托,向全国人大常委会报告城镇保障性住房建设情况时也坦言,目前,保障房建设存在选址离城区较远、部分质量不过关、退出机制不完善三大问题。

更令人担忧的是,在很多地方政府债台高筑的背景下简单追求保障房建设的速度和规模,势必会在土地征用、房屋质量、资金来源、规划管理等环节埋下隐患。

财经评论员叶檀便指出,资金仍然是一大难题。住建部预算的建设1000万套保障房所需资金大约在1.3万亿元左右,其中中央财政拨款1292.66亿元,占比不到10%,余下绝大部分需地方自筹。于是,包括北京在内的一些城市试点贷款公积金建保障房。此外,全国社保基金已经在南京、天津、重庆三地,通过房地产信托基金的方式,为当地的公租房建设提供融资,但相对于庞大的资金缺口,还是杯水车薪。

