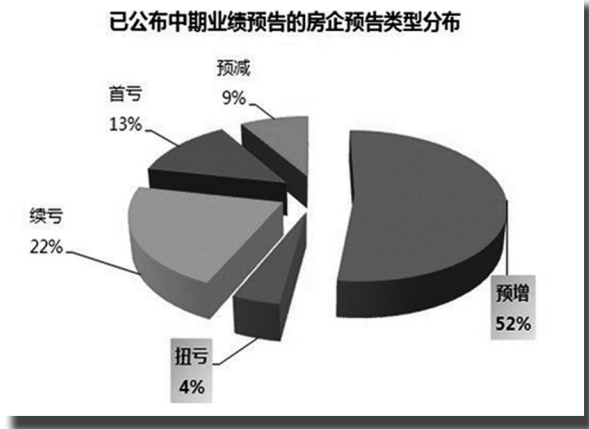
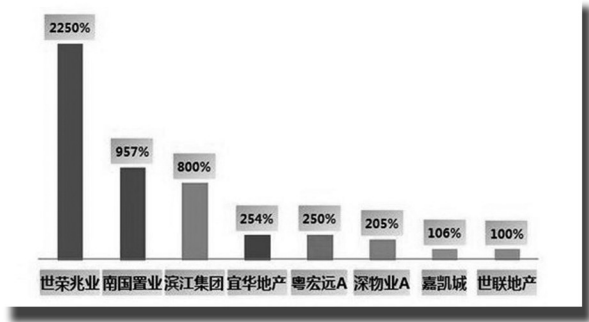


■ 本版撰文 本报记者 王 哲

房价涨势暂难逆转 多家房企业绩预喜

编者按:“钱荒”危机导致中国股市暴跌,大家都在期待持续升温的房地产市场能受到局部性影响,撼动一下不可企及的高房价。从理论上讲,“钱荒”应该对房地产市场产生一些间接影响,包括融资困难、周期长等问题。但是,目前的房地产市场还没有出现明显的受打压情况,因为前几个月商品房销售很好,回款较顺,销售款缓解了资金短缺。看来,随着酷暑来临,中国的房地产市场会继续“火”下去……



中国房地产市场一直处于亢奋期,从去年夏天到今年夏天,房价始终如一,“涨”字当头。2013年,中国房地产市场虽然被“新国五条”的种种细则包围,一线城市住宅市场成交量却依旧持续上升。年中,又到了房地产企业公布成绩单的时候。截至目前,共有23家上市房企公布了中期业绩预告,其中有3家首次亏损,13家业绩预喜,万科、绿地、恒大、中海等龙头企业成绩单尤其靓丽。进入7月份后,房企拿地的频率大幅增加,土地价格也水涨船高,使业界加强了对未来房产调控政策的预期。

房产行业继续平稳增长

3月份的“新国五条”以及各地“国五条”的细则陆续出台以来,中国房地产行业经历了史上最严格的政策“考试”,但是,中国楼价和地价依然高歌猛进。国家统计局数据显示,5月,全国69个城市房价同比上涨,65个城市房价环比上涨,北上广深涨幅均超10%,广州房价更是连续5个月领涨全国。

而房地产企业中报业绩显示,在经历量价齐升的上半年后,有13家企业中报业绩预喜,5家继续亏损,3家首次亏损,另有1家中期业绩预减。在中报业绩预喜的13家公司中,有8家公司预计中期净利润同比增长超过100%,其中,世荣兆业预计中期净利润在4亿元至4.5亿元,同比最高增约22.5倍。业内人士直言不讳地指出,“国五条”、各地限价令等调控均成“空调”。

宜居地产工作人员李晓对《中国贸易报》记者表示,虽然政府出台的政策十分严格,但是雷声大,雨点小,很多地方都没有落实下去,中国房地产行业受影响较小。

国际评级机构穆迪发布报告称,其对中国房地产市场展望依然为“稳定”,但预计销售增长将会放缓。穆迪副总裁曾启贤称,未来12个月,住房项目销售额或同比增长约10%,与2012年的平均增长率一致,但低于2013年1月至3月的水平。

李晓预计,下半年,中国楼市还会保持缓慢增长态势,中国房地产市场依然稳定。

摩根大通中国投资银行业务主席、著名经济学家龚方雄与李晓的看法一样。他表示,从长期趋势来讲,房价还是要涨的,但是增长速度可能会放缓。

地王频现

房地产市场虽然遭到严格控制,但是地方政府卖地的频率依然不减,地王也频频出现。7月3日,上海万科联手张江集团,以总价48.7亿元摘得张江商住地块,刷新绿地一周前摘得徐泾地王时的47.21亿元的总价记录。

就在上海刚刚刷新地王成绩后,北京也不甘示弱,经过62轮竞拍,名不见经传的房地产企业懋源置业,以17.7亿元竞得该宗地,溢价率35%,剔除保障房后,平均楼面价超过4万元/平方米,成为北京新单价地王。

7月2日,珠海也诞生了新的地王,并大幅刷新了历史最高纪录。据珠海市土地房产交易中心公告,广东客商汇投资有限公司以总成交价约38.48亿元拿下珠海横琴一宗商住用地,楼面地价为15890元/平方米,溢价率206%,创下珠海今年商住地块的总价及楼面地价新高。

地王频繁出现,市场早就见怪不怪。有网友调侃说,“面粉”都贵了,“面包”只能更贵。

市场普遍分析认为,土地市场升温,房企拿地竞争激烈,使得地价水涨船高,肯定会影响房价的走势,也会增加房价上涨的预期。

李晓对记者指出,如今,中国的房地产行业形势总体向好,而且开发商也不差钱,这使其对土地的需求大幅增加,买地的积极性也非常高。下半年,地王出现的频率不会下降。

有房地产市场分析报告指出,目前,国内房地产企业正处于一个“有钱缺地”的状态,预计下半年土地市场交易量仍将延续上半年的势头,一二线城市的流标率将不会比之前大幅提高。

德佑地产市场研究部总监陆麒麟表示,楼市的整体回暖对土地市场有很大的促进作用,出现土地市场成交火热在意料之中。“近期,楼市成交将逐渐回落,而银行业‘钱荒’爆发使土地买卖或短期转冷,下半年,如楼市不出现重大变化,土地市场可能随着楼市销售周期的波动而出现起伏,但土地市场依然较为乐观,优质地块的推出还可能引起房企积极竞购。”

政策走向仍有不确定性

国内房价在高位稳定,也使业界和消费者增加了对未来政策调控的遐想空间。

中润解放地产分析师罗渊认为,若土地市场持续升温,再出现若干地王,或许会招致新的土地调控政策出台。而且,依赖单个项目业绩的中小房企需要格外注意风险的防范。不过,值得注意的是,价格一旦脱离购买力,就难有人为其买单。

中孚地产经理何亚光对记者表示,未来,国内出台更严厉政策的可能性非常小,因为一个政策的出台是有周期的,这个周期大概在1年至1年半时间,在这个时间段里,房价会有一个明显的变化。目前,北京的房价已经没有了前几个月的上涨动力,但降价也是很困难的事情。目前,国家出台的种种调控政策是以稳为主。

而机构分析报告也指出,未来,政府出台调控政策的可能性极小。首先,宏观经济面临的不确定性增强,房地产业是当前少有的景气行业和经济增长的重要支柱;其次,政府的执政理念正在发生转变,有意减少行政权力对市场的干预,涉及房地产市场,下半年遭遇严重打压的可能性大大降低。不过报告也指出,“钱荒”风波再一次提醒企业,在注重用杠杆来撬动企业业绩的同时,也需要做好风险控制。

同策咨询研究中心总监张宏伟指出,在限购、限贷的市场背景下,通过支持居民家庭首套自住购房需求,为楼市长效调控机制出台争取更多的时间,预计在今年年底或明年年初之前,不会有特别大的房地产调控政策出台。

不过,近期,有媒体报道称,继上海、重庆试点征收房产税后,今年有望新增数个城市进行房产税试点,新试点标准因地而异,仍然主要针对增量征收。毋庸置疑,扩大房产税试点范围的改革方向已经被锁定,下一步扩征的方向也已明确,但具体如何扩围仍需加强顶层设计、稳妥推进。目前,杭州、南京、广州等是否会进入房产税改革试点之列引起了热议。据媒体报道,第二轮改革试点的选择标准应该是:供求关系失衡、消费旺盛、房价上涨趋势明显、以中东部城市为重点。短期内房产税不会全面开征,不可能覆盖低收入人群。

“目前,房地产政策的制定是以平稳为基点的,虽然未来房产税等政策都有可能在全国进行大范围的试验,但短期内不会改变房地产行业整体向好的趋势。”李晓对记者说。

高房价的后遗症

近日,国际货币基金组织公布的相关数据显示,世界十大最贵的房地产城市分别是北京、上海、深圳、香港、天津、东京、悉尼、广州、伦敦、重庆,其中有7个中国城市,前5名都在中国。中国房价已经站在了世界之巅。

中国房价高企也衍生出许多社会现实问题,透支着老百姓的消费能力以及企业的支付能力。

高房租压垮打工仔

小张是一位在北京漂泊了近6年的打工仔,回想起当初来北京,他对记者说,刚开始在东四环租房,两室一厅,每月租金是1500元,对于当时月薪是3000多元的他来说,还能承受,毕竟是4个人同时负担房租,用小张的话说,生活还不错,也很自在。

可是好生活就过了一年,他逐渐沦为一名时不时就要换房子的“搬家客”。“从四环到五环,再到城乡结合部,仅6年就搬了8次家,而且是越搬越远,目前已经搬到了北六环附近的一个小单身公寓住。”小张抱怨说,他也想住在好点儿的地段,但是房租交不起,原来他租过的四环的房子现在价格涨了2000多元,“这已经不是我这个打工仔能承受得起的了。”小张说,现在住得远,每天就得多坐两个小时的公交和地铁到单位。

根据第六次全国人口普查数据,上海和北京的租房家庭的户数占比都超过30%,排在全国前两位,租房成为在大城市生活的多数年轻人的选择。近几年,北京市的房租每年的涨幅都在10%左右,而毕业季需求旺盛,价格还会再高一些。

北京市统计局、国家统计局北京调查总队最新发布的数据显示,今年5月,北京市住房租金同比上涨7.4%。大中城市房价高企,让毕业生等中低收入者感叹“买不起房”,继而转去租房。

而在网络上流行的几个段子更能折射高房租引发的社会难题。“5年租房两茫茫,不辞职,自难忘……”北京一所知名工科大学的毕业生这句签名在网络上受到热捧。据称,在北京奋斗了5年后,这位仁兄最终选择了离开。

他的遭遇引发了网民的自嘲和调侃:“名牌大学的毕业生都被逼走了,让我们这些北漂们情何以堪”,“和外地人相比,我们本地人更不轻松,因为我们逃都没处逃”,“现在已经由过去的‘买不起房’逐渐演变成‘买不起也租不起’”等等。

企业难逃关门厄运

与房地产企业的风生水起不同,国内许多企业需要租用办公室来经营,而地价房价的上涨,倒逼租金大幅上涨,许多企业都被迫关门易地。

