

我国一些一线城市、二线城市

2010年春节楼市低迷



据了解,春节期间,我国一些一线城市、二线城市楼市持续低迷,市场观望气氛浓厚,一、二手房成交量显著下降。

北京
二手房交易量环比下降70%

春节七天长假期间,北京二手房交易量比2月第一周下降了70%。与此同时,京城部分地产项目价格出现松动,一些主打小户型的楼盘竞相以低价开盘,吸引购买力。

但北大房地产研究所所长陈国强指出,目前楼市的松动并不会导致价格大幅下跌。

陈国强表示,从北京、上海一些城市看,多数的开发企业仍然不缺钱,这种情况造成企业降价的压力和动力不足。所以短期

政策风向

银监会收紧房地产信托 禁止流向土地储备

针对房地产市场的调控措施接连不断。

据悉,春节前夕,银监会下发了《关于加强信托公司房地产信托业务监管有关问题的通知》,再次收紧房地产信托。《通知》明确指出,信托公司不得以信托资金发放土地储备贷款。

据了解,土地储备贷款是指向借款人发放的用于土地收购及土地前期开发、整理的贷款。

同时,银监会进一步提高了对信托公司发放贷款的房地产开发项目的要求,明确要求信托公司发放贷款的房地产开发项目必须满足“四证”齐全、开发商或其控股股东具备二级资质、项目资本金比例达到国家最低要求等条件。

《通知》同时要求信托公司,开展房地产信托业务应建立健全房地产贷款或投资审批标准、操作流程和风险管理制

内房价出现明显下滑的可能性就不大。

上海
新房成交创5年最低

一年之计在于春,而对于上海房地产市场来说,今年开春有点冷。据上海佑威楼市通系统提供的数据显示,2010年春节,上海仅成交了21套房源,创了5年来春节成交的最低纪录,均价也比前周下降了4%。

春节长假,上海房地产市场显得出乎意料的冷清。由于含有3天法定节假日无法交易,一周之中仅仅成交21套新房。2月15日~2月21日,上海市商品住宅成交面积1.3万平方米,与前周相比下降82%,成交均价为19079元/平方米,环比前周下降了4%。与过去几年的春节假期相比,今年的成交量成为自2006年以来的最低纪录,不及2007年春节成交量的十分之一。

深圳
前6天新房成交量为零

今年春节假期深圳天气寒冷,但楼市更冷——前6天新房成交量为零!

春节行情冷清是楼市的惯例,但今年的行情却“淡”得出奇。去年春节期间,深圳新房除夕至年初三成交量为零,初四成交2套,初五成交10套,初六成交8套。而深圳市规划国土委网站信息系统数据显示,今年除夕至年初五,全市新房成交量竟然为零!

记者了解到,和往年一样,

由于看楼人少、成交量少,今年春节很多楼盘从年三十至初三放假,有的到初四甚至更晚一些才开门迎客。但也有楼盘春节期间不休假,留了值班人员;甚至有开发商还针对春节推出活动,如看房送礼包、买房有优惠等。尽管如此,前来看楼的人也寥寥无几。

广州
成交34套,不及去年一天成交量

根据广州市国土房管局阳光家缘数据显示,2月13日~19日(农历年三十至正月初六)期间,广州市一手住宅网签量仅有34套,日均成交不足5套。而历史数据显示,去年春节广州一手房成交283套,日均成交35套。这也意味着,今年春节长假7天的网签成交量,甚至比不上去年春节一天的成交量。

中原地产项目部总经理黄韬分析,春节期间市民忙着过年,除了少数楼盘留人值班外,大多数选择休假。据其监测,广州在售楼盘有八成在春节期间不营业,而开门迎客的楼盘中,有两成楼盘年初一至初三的顾客到访率为零。

南京
成交状况几乎等于零

据南京市房产局官方网站南京网上房地产的数据显示,春节7天长假期间,南京一共仅认购60套商品房。二手房方面则因为房产局的交易中心春节期间正常休息,不能办理过户手续,成交数据也无从统计。中广置业高级经纪人葛军说,

这个假期南京二手房的成交状况几乎等于零。

福州
7天假期仅成交8套

今年春节假期,福州市区共成交了8套一手商品房,每平方米成交均价9473元;其中,大年三十到正月初三,福州市区一手房成交量为零;正月初四福州楼市成交了1套一手商品房,均价为每平方米8042元;初五成交了4套一手商品房,均价为每平方米10729元;初六成交了3套一手商品房,均价为每平方米9648元。

去年春节楼市的火爆让开发商大呼意外,今年春节楼市的冷清也让人大跌眼镜。

去年春节,福州签约一手商品房49套,每平方米成交均价7117元。今年春节,福州楼市成交量同比下降83.6%,不过成交均价同比上涨了33.1%。

海南
三亚新楼盘打折促销

这个春节,海南楼市经过一段时间的膨胀以后,开始持续走向低迷。许多来海南买房的投资客在持币观望一段时间以后,选择了继续沉默,而原本要海南组团买房的看房团也已取消了原来的计划,三亚的许多新楼盘现在甚至在打折促销。

在海口,虽然没有出现打折促销,但是楼市的冷落清晰可见。售楼部门口水车水马龙的景象已成为记忆,甚至连打听行情的人都没有。

(整理/刘丁)



市场前沿

存款准备金率再度上调

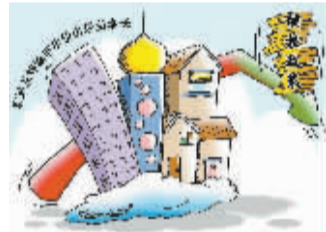
楼市观望情绪或加重

存款准备金率将于本月25日再度上调。在业内看来,这可能进一步加重楼市的观望情绪。

据估算,今年以来央行2次上调准备金率将冻结银行超过6000亿元资金。上海中原研究咨询部经理龚敏认为,银根紧缩势必导致商业银行的贷款空间压缩,再加上此前出台的提土地出让金首付比例等政策,开发商必须更多地依靠自有资金,不理性地高价拿地现象将得到遏制。同时,虽然上调存款准备金率不牵动购房者的实际利益,但所造成的心理影响会加深市场观望情绪,交易量可能继续下滑。

戴德梁行综合住宅服务华东区主管伍惠敏则表示,上调准备金率对于缓解地价快速上涨以及抑制楼市交易等都会产生间接作用。

(李和裕)



房贷额度受控

节后利率无优惠成常态

客户 放贷时间一拖再拖 买房犯难

“银行那边本来说好了等过年后就能给房贷放款,但节后第一周又改口说还要继续等。”客户刘先生昨日对记者表示,他的房贷申请已经获得一家股份制商业银行的审核通过,信贷员原来说只要过两周就可以放款,但实际上已经等了将近1个月,贷款还迟迟没有到账。而上家催促刘先生如果钱再不到账,那么将违反购房协议交罚金。

该行的个贷业务负责人对记者表示,央行在2月12日决定从2月25日起上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。因此,商业银行的存款准备金率从本周四开始提高到16.5%,距离近年来的最高值17.5%仅差1个百分点。由于央行此次在春节前夕突然收紧流动性的调整出乎市场意料,所以不少银行只能等到节后匆忙重新调整信贷指标,原定的近期放款安排因此只得继续延后。

市场 房贷业务审核流程更加严格

记者了解到,银监会在春节后公布实施《个人贷款管理暂行办法》,这使银行在房贷业务上对客户审核流程更加严格。

“现在房贷利率无优惠在越来越多的银行已经成为常态。”另一家股份制银行陆家嘴支行的客户经理陈先生对记者表示,资质较好的客户能够拿到85折房贷利率已算不错了,大多数客户在中资银行获批的房贷利率至少是基准利率。而且由于首套房贷的认定标准趋严,不少银行甚至开始取消对改善型二套房贷的认定,执行房贷利率上浮10%的情况也越来越多了。(张钦)



房地产信托业务的合法、合规性和可行性;应严格落实房地产贷款担保的真实、合法、有效;应加强项目管理,密切监控房地产信托贷款或投资情况。

此外,银监会要求,商业银行个人理财资金投资于房地产信托产品的,理财客户应符合有关合格投资者的规定;信托公司以结构化方式设计房地产集合资金

信托计划的,其优先和劣后受益权配比比例不得高于3:1。

除了对信托公司的要求,银监会还要求各银监局加强对既有规定的执行力度,强化对房地产信托融资的监管,加强对信托公司房地产业务的风险监控。

银监会人士告诉记者,《通知》的出台主要是为进一步规范信托公司开展房地产信托业务,防范房地产信托业务风险,提高信托公司风险防范意识和风险控制能力。

房地产信托一直是信托公司的重点业务之一。自去年下半年以来,房地产信托产品开始井喷,并持续保持火爆。普益财富数据显示,2009年,共有204款房地产投资信托产品发行,较2008年的134款增加了50%以上,刷新行业纪录;成立181款房地产投资信托,规模为327亿元,规模同比增长40%。

(杨有为)