



权威视点

# 房价走势关键还看调控政策

国土资源部近日发布最新监测报告显示,2011年四季度全国各用途平均地价增速持续放缓,商业服务、住宅、工业地价环比增速连续3个季度回调,同比增速连续两个季度回调。其中,住宅地价更是环比呈现零增长。

## ■ 开发商观望致地价下跌

报告显示,2011年四季度全国主要监测城市地价增幅普降,综合地价环比增速较前一季度下降1.04个百分点,已连续4个季度回调;同比增速较前一季度下降2.43个百分点,连续两个季度回调。综合地价环比负增长的城市约占1/3。住宅地价同比增幅超过3%的城市仅有5个,而环比负增长的城市由上一季度的12个增加到37个,同比负增长的城市增至8个。

“土地市场的表现反映了房地产开发商普遍性的观望情绪。”中国房地产学会副会长陈国强表示,目前市场上呈现“双观望”的表现,即消费者对住房市场的观望,开发商对土地市场的观望。目前土地市场出现流拍、底价成交的比例比较高,这种情况一方面反映出开发商对房地产市场的谨慎预期,另一方面也显示出开发商资金普遍比较紧张,如果开发商手上有钱也不会出现目前低迷的情况。

此外,土地价格的持续回落,是否受到当前房地产调控政策的直接影响呢?北京工商大学经济研究中心主任周清杰表示,这确

实反映出房地产开发商对未来调控继续偏紧的政策预期以及对现有商品房存量需要长时间消化的预期。所以,房地产商拿地积极性不高,觉得再拿地的风险大。

## ■ 地价使房价下行概率大

土地价格曾经一直是房价居高不下的重要推手,随着住宅地价呈现零涨幅甚至是负增长的趋势,土地市场的供求关系发生了改变。

“土地市场的表现和楼市有很大的相关性。”陈国强表示,楼市的低迷会影响土地市场的表现,如果楼市趋于活跃则会带动土地市场的活跃,总体上两者的表现应该是一致的。但是在周期性表现上,和其他上下游产业一样,土地市场会相对滞后一些,楼市的表现会传导到土地市场,但是两者不会完全同步。

“今年房产市场总体上是比较谨慎的判断。”陈国强表示,目前从政策环境、市场、企业自身状况来判断,市场难以乐观。而从投资、销售、价格和新开面积等各项指标来看,也都出现了下降趋势,特别是投资的指标出现明显下滑,新开工面积连续几个月出现环比下跌,行业景气指数也出现连续下降,预计今年投资增长会同比回落15%左右,甚至可能更低。和过去几年相比,房地产业处于相当低迷的水平,成交量可能会出现持平,甚至是稳中有降的局面,房价下行的态势很明显,或者说降价是大概率的事件。

## ■ 走势关键还看调控政策

不过,在周清杰看来,从土地的成交量、

价格走势来判断房价的话,不完全是一对一的关系,楼市的调控政策才是关键。周清杰认为,由于目前商品房存量较大,虽然政府一再强调楼市调控的政策不变,但从市场的角度讲,政策继续紧缩,房地产市场持续低迷,可能带来的负面影响也不小。比如说银行业,不良贷款比例增加,会导致建筑业等上下游产业的下滑,而这些产业的下滑也会

对GDP产生负面影响。“虽然现在货币政策已经有所改变,但存款准备金率仅仅调低了0.5个百分点,仍然处于21%的高位,只是刚刚开始回归常态,离宽松的货币政策还很远很远。”周清杰分析,这些政策放松的信号对于房地产市场来说,无疑是件好事,房地产开发商资金链会变得相对宽松一些,会增加开发商的积极性。

“当前住宅用地价格下跌,相对于买房者来说成本也在下降。”周清杰表示,如果第一季度能够降息,可能会在终端市场激活一部分购房需求。这样,房地产开发商运营成本下降、市场有所恢复,可能会给房地产市场带来一定信心。

但对于房地产市场走势,周清杰并不乐观,他强调,调控政策是否会有松动,还要看第一季度的CPI(居民消费价格指数)。如果第一季度,整体经济运行放缓状况比较明显,CPI如许多专家所预测的那样降了下来,政府就有可能采取减息等措施。

(据人民网)

## 3500亿元地产信托将到期

### 2012年 房企面临还债难题

2012年,房地产企业面临的第一个难题是还钱。长江证券研报称,2012年有3500亿规模的地产信托即将到期,目前,已经有数个机构“扎堆”发出类似预警。

长江证券的报告显示,根据信托业协会公布的地产信托季度余额和新增情况预测,2012年地产类信托3500亿元到期规模。不过,各个证券公司的报告研究数据并不相同。据国泰君安的不完全统计,房地产信托在2012年总到期规模为1758亿元,7月份为年度高峰,达504亿元。

据了解,一般房地产信托的发行期限都是1年~2年,2010年是房地产信托的发行高峰,到了2012年,不少产品面临到期兑付压力。

#### 越到后期 兑付的压力越大

如此大规模的地产信托到期,风险怎样?从2012年的信托分布来看,各季度相对较均衡,如果销售不能达预期,政策持续严格,那么越到后期,兑付的压力越大。

中金公司预计10%~15%的信托项目可能在今年出现违约风险,总体而言,信托展期将使得系统性风险延迟到2013年释放。同时,上市公司龙头企业的信托参与度较低,而参与信托较多的中小开发商将面临较大风险。

而在长江证券看来,目前的风险点在于单个项目的流动性风险,并未过渡到兑付甚至行业信托性风险。主要原因在于,2012年上半年到期的大都是2009年4季度和2010年新增的地产项目,基本已进入预售阶段,地产公司可通过低价销售、内部财务安排等多种手段,确保项目到期兑付。

#### 还有千亿地产基金等着还钱

世联地产董事长陈劲松表示,房企所面临的还钱压力不仅仅来自信托,还有房地产基金,目前中国房地产基金在过去一年整个行业大概有1000亿元,大多数是项目型的房地产基金,还有的是离岸的私募债和民间借贷。另外,政府债务、银行抵押贷款、上下游融资,包括建筑商参建和销售预售款,也都在房地产体系中循环。(据《广州日报》)



洛阳网  
www.lyd.com.cn

## 洛阳人,看洛阳手机报

洛阳手机报本地新闻资讯内容丰富,总量占到了60%以上

移动用户发送短信 LYD 到 10658300 订阅,3元/月。不收GPRS流量费  
联通用户发送短信 712 到 10655885 订阅,3元/月。不收GPRS流量费。

