

“变色”楼市：房价上涨的真相

□新华社记者

2016年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？

红色警报：“买房杠杆高，买地杠杆更高”

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。”中国房地产业协会原副会长朱中一，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。比如，在深圳，截至9月个人购房贷款余额已超1万亿元，相比2014年底翻了一倍。

相比“买房端”的高杠杆，更需警惕的是“买地端”的高杠杆。

今年8月，刚将总部从福建迁至上海的房企融信以溢价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。让外界诧异的不仅是它所创造的惊人楼面价，还有这家企业的“胆量”。根据其中期业绩报告，融信今年上半年的合同销售额为132亿元。

房企凶猛拿地，巨额资金从哪里来？

“买房子起码还交首付，而有些地方的房企根本不掏自己腰包拿地，全靠从金融机构融资。”一名长期研究房地产行业的专家说。

记者从一些金融机构了解到，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，房企自有出资占三成，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。据统计显示，今年前三季度沪深两市132家房地产企业合计营业收入为8780.5亿元，而净利润只有687.8亿元，平均利润率跌至7.8%。而今年上半年，130家房企的净利润率还在8.15%，即便成交惨淡的2015年前三季度利润率也有10.1%。

树不能长到天上，高杠杆必然带来高风险。

中国社科院学部委员、国家金融与发展实验室理事长李扬认为，本轮房价上涨的背后，不排除一些地方政府和房地产开发商共谋，迟迟不肯出台提高首付率等市场化手段，一些地方甚至等到财政收入任务差不多完成了才出手调控，对这一趋势应该警惕。

值得注意的是，一些地方和部门已开始既调控“面包”，也监督“面粉”。在近期调控中，上海等地已出台明确政策：缴付土地竞买保证金、定金及后续土地出让价款，不得使用银行贷款、信托资金、资本市场融资、资管计划配资、保险资金等。不少房企已开始调整项目上市节奏，拿地趋于谨慎。

金色诱惑：割舍不下的“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，地面价格从每平方米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。在舆论炒作下引发民众恐慌，造成开发商待价而沽，捂盘惜售，房价上涨势不可挡。

财政部数据显示，今年前10个月，国有土地使用权出让收入2.65万亿元，同比增长15.2%，而去年同期降幅超过25%。国土资源部门的数据则显示，今年前三季度土地出让面积同比下降4.8%。这种“价增量减”，意味着地卖得少了，成交价却更高，凸显地价涨幅之快。

值得警惕的是，今年一些热点城市地价高涨，加大未来市场风险隐患。对于地价快速上涨，一名房企负责人直言，如果说房价是一日千里，地价则是一日万里，开发商入市要谨慎小心。

中原地产统计显示，截至9月底，北上广深四一线城市今年住宅土地楼面价同比上涨72.2%，二线城市涨幅达到86.7%，远超房价上涨幅度。而据万科最新公告，其持续观察的北上广深以及杭州、南京、武汉、东莞、苏州等14个主要城市，三季度土地整体成交溢价率攀升至111%，创近年来新高。

“买地的价格越来越高，摆在开发商面前就只有一条路——房价除了上涨别无选择。”中国社科院经济研究所副所长张平说，这一现象暴露出当前土地市场非常严重的垄断性。

“地王”频出，令房地产企业承压。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。

10月中旬，信达地产发布公告，宣布稀释杭州滨江奥体地块50%股权，融创中国和滨江集团分别持股40%和10%，三方合作开发该项目。这一今年5月123亿元拍下的全国总价地王，当时溢价率近96%。

业内人士认为，市场预期的走低，将导致未来一段时间“新地王”项目很难再出。但周而复始上演的“地王盛宴”背后，一些地方政府扮演的角色引人关注。

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，这个定位不能偏离。

历次房市调控的最终目的都是一个，即“促进房地产市场平稳健康发展”。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，从嘉兴一路买过来，有迹可循。”杭州滨江房产集团股份有限公司副总经理朱立东说，外来投资客的大量涌入对杭州房价上涨起到推波助澜的作用。

记者近日从珠海市住房和城乡建设局获知一个案例：珠海一家生意不景气的贸易公司买了80多套房子，近期正陆续出手。

同样在珠海，大量外地资本涌入本地楼市。据当地住建部门数据，今年1至9月，全市一手房地产市场成交量中，珠海本市居民购买占比41.8%，珠海以外的国内其他地区居民占57.8%，国外买家占0.33%。

一家知名房地产企业副总裁说，今年开始，他们去竞拍土地，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。”这位副总裁说。有观察楼市的人士指出，新三板上市公司中有几十

家企业主要业务是炒房。“不少新三板上市公司融来的资金，直接或间接进入了房地产市场。”清华大学房地产研究所所长刘洪玉说。

据相关统计，今年年初至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，截至上半年A股有1305家上市公司投资性房地产资产净额合计5951亿元。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。

泡沫的可怕，不止于泡沫本身，更在于扭曲的价值对其他行业产生的“虹吸效应”。

“如果这海量投资投机的钱投到粮食，我们就要吃不起饭，如果投向服装，我们就要裸奔。”珠海房协秘书长梁远新表示，对于吸附在砖头上的泡沫，地方政府要加大防范风险，避免陷入房地产泡沫。

灰色地带：造假炒作推高房价预期

虚假宣传，查！捂盘惜售，查！营销不规范，查！

10月，深圳开启为期3个月房地产行业专项整治执法行动，发现不少楼盘项目存在虚假宣传、捂盘惜售，发现互联网金融公司涉嫌经营“首付贷”业务；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，发布“日光盘”“地王”等消息的行为将被重罚；武汉有102家房企因违规被列入“诚信黑榜”……

记者跟随深圳专项执法行动，来到“前海东岸”楼盘发现，该楼盘今年7月开盘当天实际成交140套，约占910套可售总房源的15.4%，却对外宣称开盘当天“主推户型两小时劲销90%”。

在杭州余杭的合景天峻楼盘，今年4月房价每平方米约1.3万元，10月个别户型涨到2.8万元。一共12栋楼分10多次开盘，每次放出有限的房源，但每次开盘房价都会上涨。

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、暗上加价收费、捆绑搭售、“一房多卖”……这些各地曝出的不正当经营行为，好像毒瘤侵入楼市肌体，成为灰色地带，误导市场出现非理性行为推高房价。

除了不合理的市场行为，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，为房价上涨推波助澜。

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，接近年初部分项目新房价。该地块属于低密度住宅用地，定位高档住宅自然价格高，但却引发炒作，造成民众恐慌，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已接近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，在通报济南、杭州等地违法违规项目、曝光45个房地产企业和中介机构的基础上，召集国内近千家一级资质房地产企业开会亮出强硬治理的狠招。

房地产的未来健康发展，离不开良好的市场秩序。

中国房地产估价师和房地产经纪人学会副会长柴强说，政府此次严厉查处开发企业、中介机构的违法违规行为，对维护市场秩序，稳定市场预期发挥重要作用。经过近一阶段整顿规范市场秩序，目前散布虚假信息、恶意炒作的情况少了，市场环境正在净化。



视觉热点