

# 中國房產業迎來了誕生以來第一次真正的調整和挑戰

## 美國7月建築開支 降幅大於預期

【本報社信息華盛頓電】美國商務部9月2日公佈的資料顯示，美國7月份建築開支與前一年相比下降了0.6%，降幅為分析人士預期的兩倍，也是今年2月以來的最大降幅，其主要原因是私人住宅建築開支降到了7年多來最低點；私人非住宅建築開支則出現了過去7個月來的首次下降。

資料顯示，當月美國建築開支按年率計算為3,097億美元，比6月份下降2.3%，是2001年3月以來的最低點；私人住宅建築開支降到了7年多來最低點，私人非住宅建築開支則出現了過去7個月來的首次下降。

不過，政府用於公共建築項目的開支7月份增長了1.4%，按年率計算為3,097億美元。在今年前7個月，美國建築開支總計614.2億美元，比去年同期增長5.4%。

## 澳洲貪心地產仲介 欺騙客戶入獄兩年

【澳大利亞時報報導】一位房地產仲介採取欺騙行為，誘騙一個老年人以不到正常價值一半的價格把房產賣掉，日前獲罪，將入獄兩年。

53歲的墨爾本房地產仲介約翰·克拉克爾在亞里本早些時候被控欺騙房產商。維多利亞地方檢察官對該案審理過程中發現，2001年，克拉克爾從亞里本Burwood手中購買了一棟位於Burwood東部的房產。該處房產市場價值30萬，但克拉克爾支付了15萬元就拿到了這棟房產。

卡本當時已經是一位80多歲的老婦人，居住在養老院裏。他的朋友新加坡加爾代表卡本出面，向Ray White位於Doncaster East的房地產仲介徵詢意見。克拉克爾表示，他是一個租戶，他告知卡本一個他丈夫可能與他購買這棟房產的丈夫有投資房產。

法官表示，在原本沒有親自前去查看這棟房產的情況下，克拉克爾指示一個與他一起工作的夥伴對這棟房產出了估價，並建議這棟房產的售價價格在135,000到155,000美元之間。法官表示，克拉克爾對該處房產進行了不利地產的私人進行欺騙，所作作為極其不道德。

最終克拉克爾被判入獄3年監禁，緩刑12個月。

## 新西蘭房屋價格下降 購房者信心回升

【澳大利亞時報報導】在奧克蘭，房屋中間價格平均每月下降451元，或者每個月下降14,000元。今年6月份到7月份，房屋中間價格已經從43.5萬美元降到42.1萬美元，房屋銷售量也從去年7月份的2,446間下降到今年7月份的1,441間。

另外，新西蘭全境在過去一年裏，已經有超過100間房屋公司的辦公室關閉。全國在7月份的房屋銷售量也只有4,489間，這與2003年高峰期的10,150間相差甚遠。來自持有房屋價格資料庫的公司——QV公司的最新數據也顯示，在5、6、7三個月內的平均房屋價格較去年同期下降了2.2%。

## 中國房地產市場低迷 從南向北蔓延

【本報社信息北京電】奧運會後中國樓市的走向成為人們關注的焦點。今年二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二月份，儘管房地產市場出現增長，但樓市氣氛依然陰沉。市場觀望氣氛濃厚，有銷售旺季之稱的「金九銀十」臨近，這是觀察未來樓市走向的重要「時間窗」。當前，中國樓市出現了一些值得引起關注的新動向。

外資「抄底」拿地 熱情有增無減

全國地價監測中心的有關資料顯示，今年二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二月份，全國主要城市地價總體水準呈現下降1.59%，較去年同期下降10%以上。其中長三角、珠三角地區漲幅低於全國水準。一些地產市場地價和成交量表現不一，但外資熱情卻有增無減。中國未來的經濟成長性，是眾多外資基金投資的實質所在。

據上海五合智庫統計，2008年一、二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二月份，外資投資金額就達到4.4億美元，占一、二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二月份外資投資總額的32.6%。國家統計局資料顯示，2007年中國房地產開發利用外資高達650億元，增長64.8%。這顯示出，在去

## 中國房地產市場低迷 從南向北蔓延

【本報社信息北京電】奧運會後中國樓市的走向成為人們關注的焦點。今年二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二月份，儘管房地產市場出現增長，但樓市氣氛依然陰沉。市場觀望氣氛濃厚，有銷售旺季之稱的「金九銀十」臨近，這是觀察未來樓市走向的重要「時間窗」。當前，中國樓市出現了一些值得引起關注的新動向。

外資「抄底」拿地 熱情有增無減

全國地價監測中心的有關資料顯示，今年二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二月份，全國主要城市地價總體水準呈現下降1.59%，較去年同期下降10%以上。其中長三角、珠三角地區漲幅低於全國水準。一些地產市場地價和成交量表現不一，但外資熱情卻有增無減。中國未來的經濟成長性，是眾多外資基金投資的實質所在。

據上海五合智庫統計，2008年一、二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二月份，外資投資金額就達到4.4億美元，占一、二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二月份外資投資總額的32.6%。國家統計局資料顯示，2007年中國房地產開發利用外資高達650億元，增長64.8%。這顯示出，在去

記者：陳芳 新華社

## 北極星貸款 譽滿加州，酷他州，內華達州 新世紀地產

資源雄厚，方式靈活，專業服務，親切周到，誠實可靠

南加州河濱豪華建超豪華獨立屋 原價\$1,800,000 現特價售\$1,200,000

舊金山灣區高級專業辦公樓 售價\$342,000

Shari Zhou CA, NV, UT Mortgage Broker CA Real Estate Broker

1-888-290-8973 909-987-1598

最好的貸款自在人心，我們的信譽建立在客戶滿意的基礎上

9330 Baseline Rd. Ste 202, Rancho Cucamonga, CA 91701 www.northstarlending.com shu.northstar@charter.com

今年以來，在美國次貸危機影響下，兩家最大房地產貸款公司股價大幅下跌，日本最大的房地產公司倒閉。美國房地產市場，中國房地產不會打噴嚏嗎？我們該如何看待房地產市場的週期？房地產行業將如何行動？這些對購房人有哪些影響？房地產作為一個資本密集型的市場，對國際資本市場的反應也十分敏感。在席捲全球的次貸危機和通脹的雙重壓力下，將對中國房地產產生何等影響？

中國國務院發展研究中心金融研究所副所長、博士生導師巴曙松認為，次貸危機作為金融動盪，其實體經濟方面的原因，是美國房地產市場的泡沫破滅和大幅的調整。中國房地產市場的價格調整或多或少與此有關，從去年開始的全國範圍內的房地產成交量下跌，恰也證明了房地產市場的流動性不足。

通膨膨脹對房地產市場的影響 這個影響應該供給和需求的兩個角度進行區分。供給方面，對於開發商而言，由於通膨引發的緊縮性貨幣政策或者信貸收緊，其實體經濟導致通膨的變化的影響，是最高通膨率所帶來的通膨壓力，這也是當前引起開發商資金緊張的決定性因素之一，一些償還高負債條件的開發商很可能面臨資金斷流或流動性困難。需求方面，通貨膨脹直接造成了人們實際購買力可以區分預期的下降。

對於房地產的需求可以區分為兩大類。一類是由於實質的購買需要而引發的剛性需求。目前中國持續的人口紅利和未充分正在加速的城镇化進程，支撐了巨大的房地產的需求。這一類剛性需求的存在成為房地產市場向買方市場轉化的最大阻力。這個方面的需求目前最為剛性的約因是，收入水準的上升和購買能力的擴張，特別是相對於目前已經大幅上漲的房價來說更是如此。

另一類是投資性需求。目前在國家一系列政策的影響下，如央行在二套房、房貸利率上進行的非金融市場的控制，這一類需求受到了明顯的抑制。不可否認的是，當前的通膨膨脹造成了層層的一部分投資性需求向供給的優化，在通膨導致信貸緊縮、中小企業貸款困難的情況下，一部分企業或業主會出售持有的投資性房地產或股票，以緩解自身的經營性資金壓力，從而釋放出部分供給。

房地產作為一種投資資產，其規模都往往要顯著大於股票市場，房地產市場與宏觀經濟活動的聯繫更為緊密。特別是中國經濟過渡期的市場化改革之後，全國意義上的房地產市場的形成，使得房地產市場越來越顯著地受到宏觀經濟活動的影響。

中國經濟經歷了過去5年的兩位數高速增長之後，開始進入一個週期的回調階段。這個趨勢已經是確立的，房地產市場必然會同經歷這個大背景的影響，形成不同程度的調整趨勢，這既包括宏觀緊縮政策的效果逐步顯現，也包括資本市場開始普遍進入調整期。對於房地產來說主要表現為交易量的大幅萎縮和信貸的緊縮。融資成本的大幅上升以及由此帶動的不同地產市場不同房地產價格的調整。

同時，中國經濟正在進入一個產業型調整的進程中，開始進入一個同樣力量轉向擴大內需的階段。在這個過程中，原來出口比重較大的地區受到影響較大，原來以內需為主要增長動力的地區則受到的影響相對較小，使得當前的房地產市場也出現非常顯著的區域差異。同樣需要強調的是，在擴大內需的過程中，沒有房地產市場的發展，內需的擴大可能也難以獲得充足的動力，地方政府建立在此「土地財政」基礎上的城市運作，地方政府也會因此進入房地產市場的調整。

房地產市場週期過渡「牛長熊短」 房地產本身的波動週期，可以有不同的角度和指標，例如房地產的需求週期、供給週期、出租率週期、季節週期，也可以從房地產投資的角度分為資產生命週期、資產所有權週期、租金週期、出租率週期等。還可以从國策的角度進行比較，考察國際房地產週期、不同區域的房地產週期等。隨著房地產市場與金融市場的互動更加緊密，信貸和金融市場的波動對房地產的影響日益顯著。

房地產市場的波動週期與整個宏觀經濟活動以及其他類型的資產的波動有很多類似的地方，也有不少存在顯著差異的地方，例如從全球角度看，房地產市場的週期通常包括較長的上行週期和相對較短的下行週期，這與股票市場的「牛短熊長」正好形成一個對照。另外，在

年從緊的貨幣政策下，仍有大量的外資湧入中國樓市。成交萎縮開發商「死扛」難改調整大勢 7月份，北京僅銷售住宅住宅4194套，銷售套數降至兩年來最低。北京房價的漲幅同比也回落0.2個百分點，為今年以來最低漲幅。有專家認為，目前不少具有真實購買需求的消費者仍在觀望，奧運會後儘管房地產傳統旺季的來臨，成交量有望得到一定程度改善。但如果在「金九銀十」仍無起色，將對一度繁榮的開發商資金鏈構成威脅。

## 中國樓市新動向背後

【本報社信息北京電】奧運會後中國樓市的走向成為人們關注的焦點。今年二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二月份，儘管房地產市場出現增長，但樓市氣氛依然陰沉。市場觀望氣氛濃厚，有銷售旺季之稱的「金九銀十」臨近，這是觀察未來樓市走向的重要「時間窗」。當前，中國樓市出現了一些值得引起關注的新動向。

外資「抄底」拿地 熱情有增無減

全國地價監測中心的有關資料顯示，今年二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二月份，全國主要城市地價總體水準呈現下降1.59%，較去年同期下降10%以上。其中長三角、珠三角地區漲幅低於全國水準。一些地產市場地價和成交量表現不一，但外資熱情卻有增無減。中國未來的經濟成長性，是眾多外資基金投資的實質所在。

據上海五合智庫統計，2008年一、二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二月份，外資投資金額就達到4.4億美元，占一、二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二月份外資投資總額的32.6%。國家統計局資料顯示，2007年中國房地產開發利用外資高達650億元，增長64.8%。這顯示出，在去

年從緊的貨幣政策下，仍有大量的外資湧入中國樓市。成交萎縮開發商「死扛」難改調整大勢 7月份，北京僅銷售住宅住宅4194套，銷售套數降至兩年來最低。北京房價的漲幅同比也回落0.2個百分點，為今年以來最低漲幅。有專家認為，目前不少具有真實購買需求的消費者仍在觀望，奧運會後儘管房地產傳統旺季的來臨，成交量有望得到一定程度改善。但如果在「金九銀十」仍無起色，將對一度繁榮的開發商資金鏈構成威脅。

北京地產市場7月發佈的最新資料顯示，受稅務佔上200餘家企業中房地產公司佔了四分之一，其中稅收總額50萬元以上的地產企業達200餘家。5月份，上海財經網上刊登一季一度稅收公告，在百萬元級以上欠稅大戶中，房地產公司佔約40%。

開發商欠稅的一個重要理由是資金緊張。究其根源，還在於近幾年樓市的非理性上漲時，開發商瘋狂拿地。業內人士反映，前兩年不少開發商在藥利驅使下爭相貸款，高價拿地，巨量資金被擠壓在土地

房地產市場的上升或者下降的週期中，往往存在前後均衝動的時間。同時，房地產市場的調整往往容易出現滯後。從直接的原因上說，房地產市場從開始建書時間到供應到市場需要3年左右的時間。因為房地產市場的資產投資特性，往往在午市開始啟動的時期和調整的時期，多數房地產開發商不敢進行新的土地的購買和房地產的開發，等到市場已經出現明顯調整了，多數的房地產開發商不願意承認這種調整的現實，繼續以類似上市市中的「搶反彈」的心態加大土地購買和開發。

從波動特徵看，房地產市場無論是否上升還是下降週期調整，往往不是平滑連續的上升或者下降，而通常是階梯狀的上升或者下降，投資者和開發商把握市場的變動往往有一個滯後。至少可以肯定的是，地方發達國家的房地產市場上升週期已經結束，現在已經從美國蔓延到整個歐洲國家。不過，因為金融調整的積極效果，這次調整的時間可能相對較短，但是調整的趨勢已經確立。

當前房地產市場呈現出明顯的週期回落的特徵，這既包括宏觀經濟週期的影響，也是房地產市場自身波動的一個必然趨勢。目前，中國的大中城市的房地產市場都普遍處於消費觀望氣氛濃厚，交易量大減，消費者觀望氣氛濃厚，房地產股票大跌，房地產股票跌到現在的冰點，隱含的房地產市場價格可能要下跌20%-30%。資本市場也可能會犯錯，但是這反映了市場的一個預期。

中國的房地產市場調整可能走的一條用時間換空間的道路。從短期來看，市場已經經歷了比較一致的預期，就是觀望，市場很難進一步火熱的狀態，至少交易量萎縮的狀況以及房地產存貨迅速擴大的趨勢，在短期內難以顯著好轉。在成交萎縮的情況下，加上銷售的貨幣政策平穩控制信貸，銷售回款也大幅減少，房地產開發商持有的低成本融資再難得到，高杠杆運作難度加大，出現調整是必然的。

## 中國樓市新動向背後

【本報社信息北京電】奧運會後中國樓市的走向成為人們關注的焦點。今年二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二月份，儘管房地產市場出現增長，但樓市氣氛依然陰沉。市場觀望氣氛濃厚，有銷售旺季之稱的「金九銀十」臨近，這是觀察未來樓市走向的重要「時間窗」。當前，中國樓市出現了一些值得引起關注的新動向。

外資「抄底」拿地 熱情有增無減

全國地價監測中心的有關資料顯示，今年二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二月份，全國主要城市地價總體水準呈現下降1.59%，較去年同期下降10%以上。其中長三角、珠三角地區漲幅低於全國水準。一些地產市場地價和成交量表現不一，但外資熱情卻有增無減。中國未來的經濟成長性，是眾多外資基金投資的實質所在。

據上海五合智庫統計，2008年一、二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二月份，外資投資金額就達到4.4億美元，占一、二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二月份外資投資總額的32.6%。國家統計局資料顯示，2007年中國房地產開發利用外資高達650億元，增長64.8%。這顯示出，在去

年從緊的貨幣政策下，仍有大量的外資湧入中國樓市。成交萎縮開發商「死扛」難改調整大勢 7月份，北京僅銷售住宅住宅4194套，銷售套數降至兩年來最低。北京房價的漲幅同比也回落0.2個百分點，為今年以來最低漲幅。有專家認為，目前不少具有真實購買需求的消費者仍在觀望，奧運會後儘管房地產傳統旺季的來臨，成交量有望得到一定程度改善。但如果在「金九銀十」仍無起色，將對一度繁榮的開發商資金鏈構成威脅。

北京地產市場7月發佈的最新資料顯示，受稅務佔上200餘家企業中房地產公司佔了四分之一，其中稅收總額50萬元以上的地產企業達200餘家。5月份，上海財經網上刊登一季一度稅收公告，在百萬元級以上欠稅大戶中，房地產公司佔約40%。

開發商欠稅的一個重要理由是資金緊張。究其根源，還在於近幾年樓市的非理性上漲時，開發商瘋狂拿地。業內人士反映，前兩年不少開發商在藥利驅使下爭相貸款，高價拿地，巨量資金被擠壓在土地

一個則是房地產價格會大幅下跌。不過這兩種情況，目前都沒有看到。

## 週期回潮考驗房地產商

只有在週期的時候，我們才知道誰沒穿泳褲。房地產業迎來了它在中國誕生以來第一次真正意義上的週期和挑戰。

現在不僅股市在呼籲救市，房地產市場也在呼籲救市，個人的判斷，無論是對於擴大內需還是保持經濟平穩增長，促進房地產市場的發展是必需的，但是不能把促進房地產市場的發展與救房地產市場混淆，救市並不是救房地產市場。或者說，房地產市場的恢復和順利週期調整，需要地方政府的積極舉措，也需要房地產商自身的配合，沒有房地產商在價格上的調整，銷售不可能出現明顯的恢復，房地產市場也不可能從當前的調整階段中走出來。如果一定要說有救市措施，應當說的是通過降低稅費等措施鼓勵房地產商銷售，滿足消費者有支付能力的需求。

首先，房地產企業自身會洗牌和整合。房地產行業的未來，是一部分小公司被大公司收購的未來，是一部分企業不斷並購的未來。從當前的情況看，房地產行業對資本的要求門檻越來越高，而不斷拿出的大企業，是那些能夠熟練運用不同融資管道，通過股權、融資、海外基金、私募等各種管道進行融資的企業。因此能夠進行除銀行信貸之外的其他各種獲得資金，誰就獲得優劣的優勢。

其次，目前中國房地產市場尚未經歷過一次「增長—高峰—投資—收縮—低谷」完整的週期。絕大多數企業是在地產業擴張時期進入的，樂觀的房地產預期，充沛的資金流量，使得他們習慣性地把資金鏈條綁得很緊，一旦信貸緊縮，首先影響的就是他們。

最後，宏觀政策的從緊也將促進房地產市場的轉型：由關聯式、貿易型轉向行業型。房地產業是資金密集型的行業，而很多房企卻像在做貿易，自有資金只有10%-20%，其他則由銀行承擔。在當前的金融政策壓力下，這種關聯式、貿易型企業必然向行業型企業轉變。而品質，也將決定房地產業的前途和出路。

源自：北京娛樂界訊

## 中國樓市新動向背後

【本報社信息北京電】奧運會後中國樓市的走向成為人們關注的焦點。今年二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二月份，儘管房地產市場出現增長，但樓市氣氛依然陰沉。市場觀望氣氛濃厚，有銷售旺季之稱的「金九銀十」臨近，這是觀察未來樓市走向的重要「時間窗」。當前，中國樓市出現了一些值得引起關注的新動向。

外資「抄底」拿地 熱情有增無減

全國地價監測中心的有關資料顯示，今年二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二月份，全國主要城市地價總體水準呈現下降1.59%，較去年同期下降10%以上。其中長三角、珠三角地區漲幅低於全國水準。一些地產市場地價和成交量表現不一，但外資熱情卻有增無減。中國未來的經濟成長性，是眾多外資基金投資的實質所在。

據上海五合智庫統計，2008年一、二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二月份，外資投資金額就達到4.4億美元，占一、二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二月份外資投資總額的32.6%。國家統計局資料顯示，2007年中國房地產開發利用外資高達650億元，增長64.8%。這顯示出，在去

年從緊的貨幣政策下，仍有大量的外資湧入中國樓市。成交萎縮開發商「死扛」難改調整大勢 7月份，北京僅銷售住宅住宅4194套，銷售套數降至兩年來最低。北京房價的漲幅同比也回落0.2個百分點，為今年以來最低漲幅。有專家認為，目前不少具有真實購買需求的消費者仍在觀望，奧運會後儘管房地產傳統旺季的來臨，成交量有望得到一定程度改善。但如果在「金九銀十」仍無起色，將對一度繁榮的開發商資金鏈構成威脅。

北京地產市場7月發佈的最新資料顯示，受稅務佔上200餘家企業中房地產公司佔了四分之一，其中稅收總額50萬元以上的地產企業達200餘家。5月份，上海財經網上刊登一季一度稅收公告，在百萬元級以上欠稅大戶中，房地產公司佔約40%。

開發商欠稅的一個重要理由是資金緊張。究其根源，還在於近幾年樓市的非理性上漲時，開發商瘋狂拿地。業內人士反映，前兩年不少開發商在藥利驅使下爭相貸款，高價拿地，巨量資金被擠壓在土地

總體趨向好，無疑為房地產市場逐步走向理性回歸創造了良好的環境。

從今年上半年的資料看，房地產投資仍然保持較快增長，市場開發結構更加合理。其中房地產開發完成投資13,196億元，同比增長33.5%。這一增速比去年同期增長了6個百分點。

央行、銀監會日前聯合下發《關於金融促進節約集約用地》的通知，要求嚴格開展建設項目貸款管理，明確房地產信貸管理。業內人士表示，相關通知是對已有措施的強化，將促進房地產業健康有序發展。

央行上週總局不久前發佈的上半年上海市貨幣信貸運行情況顯示：6月份中資商業銀行個人住房貸款增加271億元。這表明市場購置需求仍然旺盛。只要房價擠壓出泡沫，週度調整，需求就自然會上升，而保持房地產的健康可持續發展，才是中國房地產市場的常態。

記者：陳芳 新華社

傳淑琴 Shari Zhou CA, NV, UT Mortgage Broker CA Real Estate Broker

1-888-290-8973 909-987-1598

最好的貸款自在人心，我們的信譽建立在客戶滿意的基礎上

9330 Baseline Rd. Ste 202, Rancho Cucamonga, CA 91701 www.northstarlending.com shu.northstar@charter.com