



截至今年7月,温州房价已经连续22个月下降,一些新建商品房比最高峰时下跌了百分之三四十,个别豪宅甚至拦腰斩断。房价暴跌已产生社会信用风险,个人“弃房”或“跑路”已经比较多。在这个关键节点,8月6日温州在全国46个限购城市中,率先对地方版“限购令”进行松绑,以此激活房屋市场交易。

温州房价连降22个月 当地银行频频“被房东”

业内称房价下跌已产生信用风险

现象:房屋成交价低于贷款额

一位温州基层法院副院长说,从2011年到现在,该院查封的房屋至少有3000套,目前只有小部分进行了拍卖。

受2011年民间借贷危机影响,温州司法委托拍卖的房屋数量明显增多。

一位温州市区法院人士说,2011年全市法院委托拍卖545件,2012年为986件,今年上半年为622件,其中百分之七八十为房产。一位温州市区法院人士说,今年该院委托拍卖件数是2011年的3.2倍,预计全年委托评估在420件左右,“其中80%为个人房产,这还不包括企业破产涉及的房产。”

“现在,拍卖成交价低于银行

贷款的房源经常出现。”上述温州市区法院人士说,以前这种“倒挂”房源极为少见,但这两年越来越频繁,好多房子卖了以后还不够偿还银行贷款。他说,这些房源主要来自银行起诉,再经过公告、起诉、答辩、执行等司法流程,这些房屋委托拍卖最快需要6个月时间。

温州中鼎房地产评估有限公司总经理卢林勇说,一般房产贷款评估价是成交价的8折左右,按最大抵押贷款七成计算,即可贷款房屋成交价的56%,现在一些豪宅价格下降了百分之四五十,就意味着这些房源成交价低于银行贷款。于是,一些实在没有能力偿还贷款的人,就出现“弃房”现象。

原因:“抵押+担保”环节易出问题

上述银行人士认为,纯抵押贷款出现“弃房”情况比较少,更多出现在“抵押+担保”贷款环节。他说,一套市场价500万的房子,客户需要抵押贷款500万甚至更多,于是客户找来第三方作为担保,如愿以偿贷到500万。现在遇到的最大问题是,抵押物价格下降,担保人又没能力偿还,就出现贷款完全高于抵押物的情况。

一位有着八九年炒房经历的资深炒房者张鸣(化名)说,除刚需和改善型购房者外,更多炒房者动用的购房资金,基本来自各种渠道的银行贷款,如果他们在高位时买进,如今几乎全部被套。2010年4月,张鸣以8万元/平

方米左右价格买进一排屋,如今市场价4万元/平方米无人问津。“为什么我现在还拿着,用银行贷款‘拆东墙补西墙’来偿还银行贷款,主要是维护信用。”

反观现在,7月份全国69个城市房价再创新高(70个城市中仅有温州下跌),建立在房价只涨不跌基础上的融资方式颇为盛行。上述银行人士说,因为两年前温州经济形势还比较好,房价在上涨,金融机构信贷额度比较充裕,客户希望贷款尽量最大化,评估公司相应提高评估价格,银行也会满足客户需求。“在当时那种情况下,楼市就存在很大的虚拟泡沫。”

影响:房价下跌已产生信用风险

“现在‘弃房’已经很厉害,房东真的没钱还贷了,还讲什么信用。”上述法院副院长说,止住这种局面的唯一可能是房价停止下跌或者稳中有涨,否则银行房贷就有风险,社会信用体系的破坏会更加严重。

如今,一些之前高位买进的温州商品房价格,距离银行最大贷款只有百分之二十的空间。

一位温州大型房地产企业负责人说,下半年温州房价在现在基础上还有可能下降10%左右。从理论上讲,这些商品房或将面临“成交价不足偿还银行贷款”的风险。

在房价下降通道中,尽管这次温州微调限购,对楼市带来一些利好信号,但诸多开发商并不抱太大希望,降价促销此起彼伏。

今年4月,由温州党校与中国社科院社会学研究所合作发布的《2013年温州经济社会形势分析与预测》认为,未来房价仍将承受趋势性下行压力。

温州大学房地产研究所统计数据,今年上半年,温州共出让商业、住宅和商住类土地102宗,合计3714.47亩,远远超过去年1271亩的出让总量,同比增长454.46%。其中,住宅用地587.92亩,可供应住宅建筑超过70万平方米,出让规模接近近5年年均750亩左右的土地出让水平。

上述银行人士说,房价下跌已产生信用风险,“但关键在于实体经济,如果实体经济不好转,即便房价上涨也没用。”

据《第一财经日报》

相关新闻

温州房价限购“松绑” 购房者仍在观望

温州“松绑”楼市限购令之后,楼市成交量出现回升,但多数购房者仍在观望。

8月上旬,温州限购令“松绑”,本地户籍家庭已有一套住房的可购买第二套。

在购房者的观望和纠结中,温州楼市成交量出现回升。温州市房管局网上销售系统数据显示,在政策微调前一周,温州楼市成交量为657套,日均成交不足百套,在政策微调后的一周,即8月7日至13日,日均成交约200套。

7月份全国多地房价一路高歌猛进,而温州自2011年9月以来,房价已连续22个月下跌,一些高档楼盘跌幅超20%。在楼市深度低迷的背景下,温州此举引发诸多讨论。为此,温州市相关部门作出解释。

中国指数研究院研究员曹旭东认为,温州房价大幅下跌与此次松绑限购令,和当地的经济形势不无关系,经历了2011年的老板“跑路潮”,温州企业经营情况一直没有得到明显好转。而当企业持续遭遇盈利难、“钱荒”的情形下,必然会最先从楼市撤离以缓解企业的资金压力,而这无疑推倒了温州房价下跌的第一张多米诺骨牌。

有专家指出,实体经济不振让温州负债率居高不下,此种情况下土地财政需求更加强烈,它现在拯救房地产市场,也是在拯救当地的资产链条、金融链条的一种手段。据新华社

快报探访

房贷额度普遍偏紧 现在申请明年才放款 多数银行将首套房贷款利率提至9折

近期频频有媒体曝出银行暂停房贷或是贷款额度紧张的消息,记者昨日从南京多家银行了解到,近期房贷额度确实有点紧张,有银行甚至称目前没有贷款额度,要想放款得到明年。实习生 孙孟霖 现代快报记者 王海燕

两三个月前的款项还没下款

记者昨日以客户身份在新街口多家银行进行了调查,发现目前普遍问题是贷款额度偏紧。一家股份制银行工作人员称,他们两周前刚刚将首套房的房贷利率从原来的85折直接上调至95折。而现在贷款额度也比较紧张,两三个月前的款

项都没下款呢。

另外一家国有银行工作人员称,这个月初他们刚刚上调了二手房贷款利率,从原来的9折上调至基准利率,新房仍执行最低9折的优惠。“但是现在已无额度,如果现在申请的话,预计明年可以放款。”

原因:上半年贷款放多了

一银行人士告诉记者,“现在确实感觉规模比较紧,主要原因是上半年贷款放多了,超出了原有指标。”记者在采访中了解到,除了原来有一两家银行基本不做房贷外,最近又有银行准备淡出房贷市场,一股份制商业银行工作人员称,一方面因为房贷利差小、利润

低,另外一方面也因为贷款额度紧。

不过,记者昨日在调查中发现,也有银行表示不用排太长时间的队,最快一个月左右就可以下款,这家银行工作人员称,目前新房首套房贷款利率仍为85折,但二手房首套房贷款利率上涨至9折。



CFP供图

