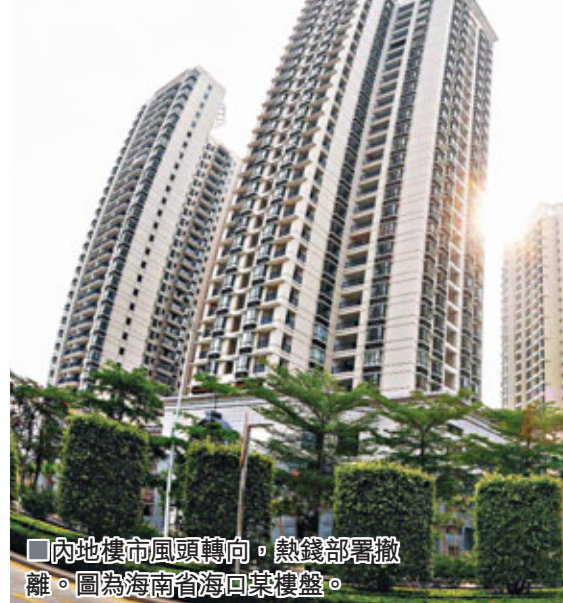


樓市風頭轉向 熱錢部署撤華

迫於補充歐美資本不足 美黑石拋售上海物業

香港文匯報訊 (記者 海巖、劉曉靜 北京報道) 中國樓價持續上漲10年，只漲不跌的神話屹立不倒。不過，今年樓市「金九銀十」風光不再，中央調控的「發條」繼續上緊，市場風向開始轉向。有見及此，全球最大私募基金公司美國黑石集團近日賣出已獲利豐厚的上海物業，開始撤離中國。有分析人士指出，在歐美經濟動盪的背景下，黑石集團撤資中國樓市，可能是迫於補充資本的壓力。分析人士還表示，不排除近期更多類似外資熱錢撤離中國樓市。



內地樓市風頭轉向，熱錢部署撤離。圖為海南省海口某樓盤。

在調控持續一年多、樓市陷入低迷，且外部經濟動盪風險增加的背景下，中央樓市調控不但沒有放鬆，反而繼續加強。繼一線城市實施限購之後，近期官方已要求限購範圍推至二三線城市，幾乎遍及內地所有經濟較發達的大中小城市，業界認為這令已經將陣地退至三線城市的開發商和投機者再無處可遁。

鄭裕彤擲14.6億 購黑石滬不動產

對市場走勢最敏感的往往是熱錢。據報道，全球最大私募基金公司黑石集團近日已同意將其所持有的上海Channel1購物中心95%的股權出售給香港富豪鄭裕彤旗下的新世界發展有限公司，總價為14.6億元人民幣，預計該交易或於今年11月初完成。這意味著黑石集團首次撤資中國樓市。

據悉，黑石集團於2008年購入該項物業，總面積4.2萬平方米，當時價格為10億元，而在其持有該物業的三年內，黑石集團將其出租率提高至超過90%，三年賺近五成。

西南證券研究所所長王劍輝在接受香港文匯報記者採訪時表示，在中國樓市調控不斷趨緊的前提下，黑石從中國樓市撤資一定程度上亦表明，投資中國樓市風險加大，但並不代表看空中國樓市。他表示，歐債危機大環境下，「資金為王」心態再次抬頭。在現金流極度缺乏的前提下，黑石要完成資本補充和對股東的交代，就必然會對全球性資本進行調配。而與其他國債資產相比，儘管商業地產回報率較高，但其流動性較差，變現時間線較長。因此，黑石選擇相對風險較高的資產變現可以理解，是滿足自身需求所為。

樓市前景欠樂觀 更多外資或撤華

對於黑石撤資是否會引發其他外資跟進？王劍輝稱，會否引發蔓延現在判斷為時尚早，但不論是摩根還是高盛，在年底前或多或少會受到資金鏈和股東回報壓力，因此，不排除今後一段時間，熱錢撤資中國樓市增多。另據媒體報道，今年早些時候，各大國際投行就把中國房地產作為高風險投資品種，停止投入並逐步撤資(見附表)。

此外，獨立經濟學家謝國忠也認為，中國房地產市場前景並不樂觀。中國目前總共有近兩萬家居地產企業，房地產市場已出現大量不理性投資。預計在未來10年內，中國央行將保持較低的貨幣供應量，這將會導致大批靠借貸來維持的房地產企業倒閉。



美國黑石集團把其所持有的上海Channel1購物中心95%的股權出售。網上圖片

中央樓控顯效 「金九銀十」褪色

香港文匯報訊 (記者 海巖 北京報道) 每年9至10月，都是中國樓市的旺季。不過今年的市場行情有了很大變化。在限購、限貸等調控政策的作用下，房地產業界期待的「金九銀十」並未如期而至，北京、上海、廣州等一線城市的樓市遭遇了寒流。與此同時，困擾民眾的高房價也有了鬆動跡象。國家統計局最新公佈的數據顯示，8月份，70個大中城市有46個城市的新建商品住宅價格停止上漲步伐，較上月增加了15個，漲幅較7月縮小的城市有8個，顯示樓市調控效果進一步顯現。

儘管現在就認為樓價拐點已經顯現過於樂觀，因為樓價並未由漲轉跌，而僅僅是增速下滑，而且民眾也未明顯感受到房價的下降；但是，這一輪史上最嚴厲、持續時間最長的調控，確實令中國的房地產市場發生改變。



內地猛烈的樓市調控措施下，房地產商似乎逐步感受到壓力。新華社

去年以來，中國12次上調存款準備金率，5次上調存貸款利率，越來越緊的貨幣政策對樓市產生了很大影響，開發商獲得貸款越來越難，資金成本越來越高，購房者貸款的難度也在增大，難以支付高昂的房價。而中央行政自上而下推出的限購令，則成為打擊投機、抑制樓價的關鍵。

近年外資撤出中國樓市(部分)

時間	出讓方	出讓項目	承接方	交易價格
2010年7月	大摩	浦東莎瑪世紀公園服務式公寓項目	摩通旗下基金	12億元
2010年2月	高盛	上海花園廣場項目	上海復地集團	25.5億元
2009年12月	大摩	上海無限度廣場	浙江紅樓集團	14.2億元
2009年11月	大摩	上海錦麟天地部分商舖	新加坡基金	4億元
2009年8月	大摩	上海東海廣場	SOHO中國	24.5億元

資料來源：香港文匯報資料中心

融資渠道遭堵 房企資金鏈告急

融資困難

香港文匯報訊 (記者 海巖 北京報道) 近日多家機構向投資者發出警告稱，房地產企業資金惡化超出預期，融資渠道遭多重封堵，融資成本亦達歷史最高值。未來銀行信貸與信託等房企融資渠道都可能進一步收緊，將進一步增加開發商的融資壓力，一些資產負債表過度擴張的中小開發商可能走向破產。

今年以來，房地產市場在限購等調控措施的影響下成交量持續低迷，預收款急劇萎縮，對開發商現金流造成打擊。銀行收緊開發商貸款，實行限貸並提高利率，致使貸款成本大增。而房企通過IPO或借殼上市的渠道也被堵死，上市後的增發、配股和發債都被叫停。

民貸利息高 房企不堪重負

至於其他幾個融資渠道，海外發債、信託融資和參與私募基金也基本遭遇封堵，海外發債早已被收緊，銀監會也正調查信託融資和私募基金。至於民間借貸，雖然民間資金充裕，但借貸利率已太高，令開發商尤其是中小開發商不堪重負。

存量房房產稅

香港文匯報訊 (記者 劉曉靜 北京報道) 樓市調控再度升級，作為調控殺手鐮的房產稅徵收範圍擴至存量房，而重慶將首吃螃蟹，於10月1日起率先對主城區內符合要求的存量獨棟商品住宅徵收個人住房房產稅。業內人士指出，房產稅徵收擴至存量房是房地產市場長期發展必然的措施，是次調控升級亦顯示了中央樓市調控將長效



雖然民間資金充裕，但借貸利率太高。

盛世神州房地產投資基金管理公司常務副總裁李萬明表示，目前房企融資成本基本達到了歷史最高值，通過高利貸融資成本高達30%至40%。中型房企的融資成本在25%，小型房企則更高，大型房企融資渠道相對豐富，融資成本略低。

國家統計局的數據顯示，今年1月至8月，房地產開發企業資金來源5.4萬億，同比增速為23%，比去年同期下滑11.6個百分點。與此同時，上半年106家上市房企存貨上漲39%，達到9,640億元。

有分析指出，雖然房地產全行業存貨總值遠超流動負債總額，只要出貨就可以套現還債。但現在的市場狀況下，開發商要大規模出貨就不得不降價。

重慶下月開徵

重慶市地稅局相關負責人表示，除對主城1月28日前取得產權的獨棟別墅進行核實登記外，地稅部門還將會同國土房管部門，對該市1月28日前簽訂合同，但未辦證的存量獨棟別墅進行調查核實和跟蹤管理，進一步鎖定陸續辦證的納稅人。據相關數據顯示，預計首批應稅的存量房為3,400套。



香港文匯報訊 (記者 海巖 北京報道) 目前內地樓市拐點難言，但在宏觀調控政策不變的背景下，內地經濟學家和機構普遍對短期的房地產市場持悲觀預測。一些專家認為，最快在今年年底、或遲至明年一二季度，樓價可能出現下滑。

「假定明年一季度所有政策變量不變，即仍維持當前的緊縮力度和經濟環境」，國務院發展研究中心金融研究所副所長巴曙松認為，2009年、2010年開工的房地產項目，到明年一季度竣工面積和銷售面積的缺口會達到峰值，若政策不作變化，那個時候房地產市場應該會出現價格調整。

他認為，這一輪緊縮持續的時間會比想像的長，因為保障房建設對沖了樓市下滑對經濟的負面影響，所以緊縮力度可以一直保持。目前很多房地產上市公司銷售業績開始下滑，但房地產的調整表現出的很可能不是價格大幅下調，而是行業內的整合。

瑞銀集團中國首席經濟學家汪濤認為，由於開發商將面臨持續的流動性緊縮和疲弱的銷售數據，越來越多的公司可能會願意通過降價來減少庫存、參加保障性住房建設，在某些情況下，小型開發商將不得不把土地或項目折價出售給具有流動性的公司，或走向破產。房地產行業或將出現類似於2004-2005年的整合。

樓市拐點或在下季

瑞德證券亞洲公司董事總經理、首席經濟學家沈建光稱，受中國政府的房地產調控、限購等影響，房屋銷售量減少，庫存隨之上升，房地產開發商的現金流越來越短缺。許多開發商不得不轉向高利率的民間借貸、地下錢莊以及外國投資者。大型開發商也許可以到香港市場發行債券以募集資金，但中小型開發商的現金流已愈加匱乏。只有及時降價、增加銷量的開發商才會渡過此難關。而中國居高不下的樓價，也會在四季度出現拐點。

此外，專家建議，在當前錯綜複雜的國際國內經濟形勢下，二次探底的風險加劇，未來緊縮性政策轉向的可能隨時發生，為避免房地產調控的效果前功盡棄，保持經濟健康持續發展，應堅持房地產市場調控政策不放鬆。

房企50強一月蒸發1800億

市場看淡

香港文匯報訊 (記者 劉曉靜 北京報道)

中國內地樓市「金九銀十」成色不足，且受信貸緊縮影響，市場普遍看淡，房地產企業可謂損失慘重。據《國際金融報》報道，因股價大跌，50家房地產上市企業一月蒸發1,800億元。

據報道，根據9月23日港元對人民幣匯率1:0.8185計算得出，從8月22日到9月23日一個月時間內，50家上市房企共蒸發人民幣1,858.18億元，其中在香港上市的房企有25家，共蒸發人民幣1,380.65億元。其中，市值縮水最為嚴重的為中國海外發展，縮水額高達人民幣238.13億元；碧桂园緊隨其後，達到人民幣135.31億元；第三名為龍湖地產，縮水額達到人民幣133.33億元。

此外，華潤置地、恒大地產、萬科A、雅居樂地產，市值縮水額都超過百億元人民幣，分別為人民幣133.19億元、129.22億元、114.35億元和106.02億元。

在樓市調控重壓之下，此輪股市大跌似乎依然未止步，26日地產股再次出現集體下跌現象，其中，恒大地產跌幅達8.788%，保利地產跌4.311%，龍湖地產亦下跌3.226%，市場再次呈現看淡趨勢。