

# 各国调控房地产 升温拉动经济



位于柏林市中心的波茨坦广场住宅区。 本报记者 王志远摄

**编者按** 在全球经济复苏进程缓慢的大背景下,房地产业也成为一些消费不足的国家经济增长的重要支撑。比如美国今年以来的经济复苏就很大程度上得益于其房地产业的强劲增长。因此,对于房地产业,各国因自身经济实际情况,采取的调控措施也各异。

## 德国:不担心市场过热

本报驻柏林记者 王志远

受欧债危机影响的这几年来,德国房地产逐渐升温,新房建造数量和房地产投资逐年上涨。但是,德国的经济学家并不担心会出现房产过热和泡沫经济等问题。繁荣的房地产市场为提振德国内需作出了贡献,在欧洲及世界经济不景气的情况下为德国经济发展增添了动力。因此,德国政府目前并不采取税收或限制新屋建设等政策措施限制房地产市场的发展。

房价的迅速攀升。德国房地产协会的报告显示,预计2013年德国房租价格将上涨3%,居住房屋买卖价格将上涨4.5%。同时,德国商业地产价格预计也将稳步增长。德国的房地产热与欧洲债务危机,甚至与之前的国际金融危机都有很大关系。2012年,柏林、汉堡、慕尼黑等德国大城市房租比2007年的上涨幅度为18%至30%,全年德国房地产市场交易额达到360亿欧元。

拥有自用住房,18%的德国人拥有可供出租的住房或者多住户住宅。另一方面,在欧债危机久拖不决的情况下,德国许多城市的房产被外国投资者当作个人财产保值的最佳选择之一。越来越多的其他欧盟国家特别是南欧各国的富裕阶层选择到德国购置中低价房产,从而推动了德国各大城市房租和住宅价格“水涨船高”。近几年来,选择在德国置产的中国人也越来越多。在德国私人房地产市场看房会上,经常能看到中国人的身影。相比中国楼市,德国房地产市场价格优势明显。除了价格优势,在德国购房还有居住环境优越,投资风险低,无需长居身份就可置产,享有房产永久产权,以及高规格的建筑质量,完备的法律保障等好处,这些都成为促使人们选择在德国购房的重要因素。

心德国会出现房产过热和泡沫经济等问题。其根本原因在于,与许多国家房地产市场靠高利率贷款按揭的做法形成鲜明对比,德国人在买房这样的重大家庭财产支出上十分谨慎。在德国,按揭贷款购房通常的做法是最低预付房款的20%,然后按10年期的约定固定利率还款。在德国少有人会选择超过10年期的房屋抵押贷款,这避免了贷款者可能在经济衰退时出现还贷困难。而来德国购房的外国人也大多选择现金一次性付清,加之德国对于银行大规模信贷杠杆的金融监管十分严格,凡此种种,保证了房地产的健康度较高。

专家表示,德国房地产价格上涨迅速的区域集中在一些大城市,全国范围来看涨幅并不大,而且从租售比的角度看,德国房地产价格仍然偏低。另外,目前价格上涨主要由基础性住房需求推动,供需关系的平衡并未被打破,德国出现房地产泡沫的危险较小。

### 谨慎投资 严格监管

尽管房价快速上涨,经济学家并不担

### 成交放大 价格攀升

### 性价比高 市场追捧

德国联邦统计局7月初公布的数据显示,德国2012年新建房屋数量约为200500套,比2011年增长9.5%,但增幅下降了约5个百分点。德国房地产协会的报告称,2012年共有约245亿欧元流入德国商业地产,比上年增长8.8%,比2010年增长32.8%,而2013年投资者“仍将对德国商业地产保持浓厚兴趣”。

德国的房地产之所以热,一个重要原因是由于欧债危机下的低利率,让越来越多的普通居民有能力购买属于自己的住房。当前欧洲央行的基准利率已探至0.50%的低位,银行按揭利率也跌至历史新低。出于对未来通胀的忧虑及资产保值的考虑,部分德国人也逐渐表现出向银行借贷按揭购房的兴趣。日前德国房地产协会举行的“德国房地产日”活动上公布的统计数据,目前46%的德国家庭

## 韩国:新政刺激复苏

本报驻首尔记者 杨明

为了改变金融危机后房地产长期低迷的局面,提振韩国经济,韩国政府在今年4月1日发布了“住宅市场正常化综合对策”,这是韩国新政府针对房地产出台的首个新政。在新政的刺激下,近期韩国土地和住房交易量创出近年新高,房地产市场已悄然复苏。

### 自2008年国际金融危机以来,韩国房地产陷入长期低迷

房地产的长期低迷和房价的下跌使韩国家庭资产缩水,债务比重上升,消费能力下降,严重拖累韩国内需市场。同时,由此引发的银行坏账风险大幅上升,危及金融系统稳定。

去年韩国住宅市场月平均交易量为55488套,是自2006年开始统计并公布实际交易价以来的最低数值,由此导致16000多家房地产中介公司倒闭。以占韩国近半人口的首都圈为例,其年住宅交易量从2006年的70万件下降到了2012年的27万件,降幅超过60%。

据韩国国土交通部统计,以今年1月1日为准,公寓、低层住宅等住宅的官方报价同比下跌4.1%,创出2009年以来的新低。而截至2月份,韩国房地产市场新房存量已经达到7.3万套。有人据此称,韩国房地产已陷入“冰河期”。

### 为激活房地产市场,韩国政府公布了多达46项的楼市振兴新政

韩国政府公布的房地产新政之所以引人注目,是因为这是韩国政府史上第一次出台包括“供给、税收、金融”在内的一揽子房地产政策,不仅明确宣布将暂停公共住宅建设,而且史上第一次对二手房也实施堪称破格的房产交易税减免。此次新政实际上废除了卢武铉时期的DTI制度,是对韩国富裕阶层、中产阶层、青年发出的鼓励购房的强烈信号。

楼市振兴新政主要内容为:年内购买首套住房免征房产购置税(2.2%),并不受总负债偿还比率(DTI)限制;年收入低于6000万韩元的家庭购买价格低于6亿韩元、面积小于85平方米的住宅时,无需支付购置税。对于购买价格不超过9亿韩元新房或者85平方米且9亿韩元以下的二手房的个人,5年内免除房产交易税;取消对多套房子的高额转让所得税(税率50%至60%)。

另外,政府新建公共住宅数量将从眼下每年7万套降低至2万套,同时所有新建公共住宅面积将限制在60平方米内,以应对市场过量供应。政府抵押贷款基金资金池则将从2.5万亿韩元扩大至5万亿韩元,以向更多民众提供购房贷款。政府抵押贷款利率将从3.8%降至3.3%至3.5%之间。

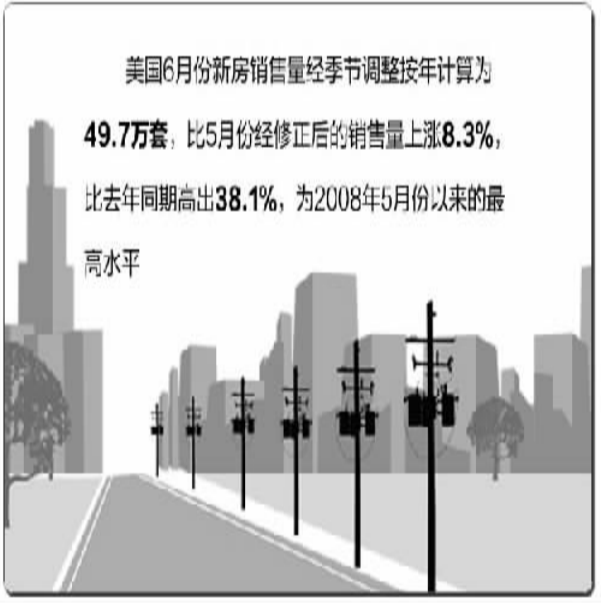
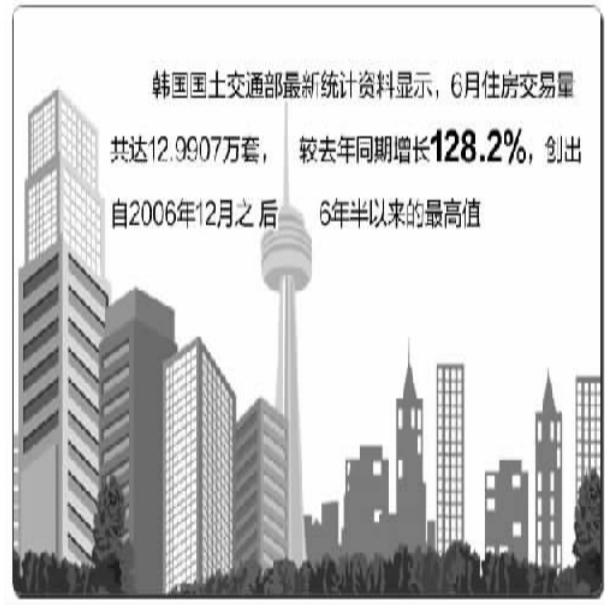
### 房地产新政给韩国房地产市场带来了立竿见影的变化

在房地产新政的刺激下,近期韩国土地和住房交易量创出近年新高。韩国国土交通部最新统计资料显示,6月住房交易量共达12.9907万套,比去年同期5.6922万套增长了128.2个百分点,创出自2006年12月之后6年半以来的最高值。其中首都圈增幅较大,6月份的总交易量达5.278万套,同比增长了143.6个百分点。

而上半年韩国住房交易量同比也呈现涨势。据不动产信息企业“不动产Serve”日前对国土交通部实际交易价格分析的结果,今年上半年住房交易量达44.522万套,比去年上半年的34.4万套多出9.6522万套,增幅近30%。

另据韩国国土交通部资料,6月份韩国土地交易量为24.5525万块,1.5957亿平方米。以块数为基准,该交易量是自2008年4月(24.81万块)后62个月来的新高。在住房交易量剧增的带动下,韩国6月份银行家庭借贷规模增幅也创下6年7个月来的新高。据韩国央行发布的《6月金融市场动向》显示,6月份银行家庭贷款达469.9万亿韩元,比上月增长5.8万亿韩元,为2006年11月(6.9万亿韩元)之后的最高值。

韩国政府对于此次房地产新政的预期是全年住房交易量提升15%,近期的市场动向可以说是一种积极回应。新政能否成为韩国经济的一针强心剂,让我们拭目以待。



## 美国:向好持续性存疑

本报驻纽约记者 张伟

今年上半年,房地产继续成为美国经济复苏进程中的一个亮点。由于房屋库存紧张,房价不断上涨。但是,随着抵押贷款利率已经上升到近两年来的高点,销售增长速度有所放缓,市场人士开始担心,抵押贷款利率上升可能导致房地产市场逐渐冷却。

为,由于房屋库存紧张,未来房价可能继续上涨。

### 受美联储年内缩减购债规模的预期影响,再融资贷款需求下滑

从今年4月开始,由于受美联储年内缩减购债规模的预期影响,抵押贷款利率呈现上行趋势,30年期固定抵押贷款利率7月中旬为4.68%,接近两年以来最高水平。

美国抵押贷款银行协会(MBA)7月17日公布的行业报告显示,因抵押贷款利率已经处于两年高位,导致再融资贷款需求下滑,7月12日当周MBA抵押贷款申请活动指数下降2.6%至519.4;再融资活动指数下滑4.2%至2351.7;再融资占抵押贷款总申请量的比重自前一周的64%降至63%,为2011年4月以来最低水平。MBA在7月31日公布的数据显示,7月26日当周购房抵押贷款申请进一步下滑,当周MBA抵押贷款申请活动指数下滑3.7%至494.4;当周抵押贷款购买指数下降3.4%至191.7;再融资活动指数下滑3.8%至

### 抵押贷款利率上行,使得新房销售量还是偏小,旧房销售增势减缓

销售方面的数据显示,6月份美国新房销售量经季节调整按年计算为49.7万套,比5月份经修正后的销售量上涨8.3%,比去年同期高出38.1%,为2008年5月份以来的最高水平。但根据经济学家测算,美国健康房地产市场的新房年成交量应在70万套左右,因此近50万套的销售量还是偏小。

旧房销售数据虽然表现好于去年,但增势减缓。全美房地产经纪协会(NAR)7月29日公布的数据显示,美国6月份旧房签约销售指数年率上升10.9%,但月率下降0.4%,6月份旧房签约销售指数降至110.9。NAR在7月22日公布的数据显示,美国6月份旧房销售总次数年化508万户,为2009年11月以来的次高水平,但不及预期的525万户;美国6月份旧房销售年化月率下降1.2%,旧房销售较上年同期增长15.2%;6月份美国四大地区

旧房销量均较5月份减少。

### 旧房签约销售的下滑可能标志着房市动能减缓,房价上涨不具可持续性

NAR表示,旧房签约销售的下滑可能标志着抵押贷款利率上升开始令房市动能减缓。据美国商务部7月25日公布的修正数据显示,美国6月营建许可总数修正值为91.8万户,5月为98.5万户;美国6月营建许可月率修正值为下降6.8%,5月下降2.0%。此前一周公布的数据显示,美国6月新屋开工总数年化83.6万户,为2012年8月以来最低。美国全国住宅建筑商协会最新数据显示,今年8月份美国出现持续复苏的地方住宅市场数量环比下降,表明美国房地产业复苏势头有所放缓。

市场分析人士认为,美国6月新屋开工和营建许可双双下滑,进一步证明房地产市场增势有所下降。虽然销售速度表明房地产市场仍然稳固,但是抵押贷款利率上升对今年下半年的销售的影响会持续加大。由于房价持续走高的主要原因在于库存紧张,因此房价上涨不具可持续性。



美国旧金山城区一景。 本报记者 连俊摄