

央行重申房贷利率优惠下限为7折 提供8.5折房贷利率银行大增

房贷“价格战”一触即发 7折利率可能重现

□本报记者 张朝晖



CFP图片

地产股估值仍具一定吸引力

□本报记者 申鹏

降息或延续估值修复过程

今年以来,房地产调控政策一直没有放松,商品房价格与库存状况未有起色,但A股市场房地产板块以累计上涨近30%的幅度笑傲行业涨幅榜。分析人士指出,流动性宽松引发的估值修复仍是资金持续介入地产股的逻辑基础,与此同时,基本面改善以及政策面的局部松动预期或成为继续推升地产股估值的新因素。

上周四央行宣布降息,在经历了周五的高开低走以及周末对经济数据和外围消息面的反馈后,本周前两个交易日A股市场显得相对乐观。相比之下,申万房地产仍是市场中最为强势的一级行业指数,本周前两个交易日累计上涨3.94%,超越同期上证综指3.57个百分点。从本周初的表现来看,降息对房地产股的刺激作用显露无遗。

估值修复催生超额收益

若时间退回到年初,恐怕少有投资者会想到今年表现最好的板块会是房地产,因为当时无论是从政策面还是从基本面看,地产行业都面临巨大压力。但事实上,房地产是今年23个申万一级行业中表现最好的行业指数,累计涨幅达29.70%,超越上证综指逾25个百分点。

分析人士认为,降息加强了货币政策的宽松趋势,并且通常认为价格型工具的力度要大于数量型工具,这给予市场更为强烈的流动性放松预期,而地产行业作为利率敏感行业受益极大。此外,此次降息表面上看是对称降息,但由于央行同时规定存款利率可向上浮动10%,而贷款利率可向下浮动20%,因此这实际上可以理解为一次非对称降息,有利于刺激房地产“刚需”释放。因此,降息或将延续房地产股的估值修复过程,成为地产股估值修复的新因素。

除了指数涨幅超越平均水平外,房地产板块整体赚钱效应也十分明显。统计显示,该板块今年正常交易的142只成份股中,有128只跑赢大盘,占比超过90%。也就是说,看好房地产行业的投资者几乎不用费心选股,就能确保赚钱。横向对比来看,今年以来能够有如此显著赚钱效应的一级行业板块,也就只有房地产一个。

除流动性因素外,5月商品房销售面积环比向好,显示地产行业基本面有回暖迹象,也对地产股股价形成支撑。申银万国研究所近期发布的一份报告指出,其跟踪的31个大城市5月商品房销售面积合计为1705万平方米,环比4月上升了28.8%,较3月上升10.9%。该机构预计,伴随6月推盘量上升和较为稳定的成交率,销售面积环比上升是大概率事件。可以看到,在房地产政策不再继续收紧以及前期一系列保证“刚需”举措出台后,房地产市场的销售情况显示出积极变化。

市场人士指出,估值处于绝对低位以及货币政策放松预期压倒了其他一切不利因素,成为场内资金持续推升地产股股价的主要因素。Wind数据显示,2012年1月5日申万房地产板块的整体市盈率仅为12.74倍,为近10年的绝对低点,显著低于上证综指2005年998点和2008年1664点时的估值水平(分别为19.30倍和14.93倍)。而经历大幅上涨之后,目前房地产板块的平均市盈率为16.31倍,与2008年低点基本持平,纵向看仍具有一定吸引力。

不过,相比销量数据,库存数据仍不乐观。据国泰君安证券统计,该机构跟踪的15个典型城市的新房去化时间从2010年初的7个月上升到目前的13个月。这或将成为地产股上行的潜在风险之一。

央行上周宣布降息并将贷款利率浮动区间下限调整为基准利率的0.8倍后,市场高度关注首套房贷优惠利率是否会随之调整。中国证券报记者了解到,央行日前以急件形式发文重申个人住房贷款利率浮动区间的下限为基准利率的0.7倍。分析人士表示,在2010年底监管机构口头通知将首套房贷利率下限提高至0.85倍之后,时隔一年半,央行重申房贷利率优惠下限为7折,说明原有的8.5折“底线”已可突破。

中国证券报记者从多家银行了解到,北京地区首套房贷最低利率可在基准利率的基础上打8.5折,且此类银行数量较两个月前明显增加。业内人士透露,多家银行正在研究调整房贷利率优惠幅度,未来7折优惠利率有望重现房地产市场。

8.5折较为常见

目前,在北京地区,中国银行、农业银行、中信银行、华夏银行、招商银行、北京银行和邮储银行的首套房贷利率最低可打8.5折。而两个月前,仅农业银行、中国银行、北京银行等个别银行能给出这一利率水平。

北京银行人士表示,只有优质客户以及部分优质楼盘的首套房贷才能拿到贷款折扣。建设银行人士则表示,该行目前首套房贷利率仍按基准利率执行,但各地存在差异化政策的调整空间。例如,分支行可以根据客户的个人资质、对银行的贡献程度来申请利率优惠,但只有极个别的客户能拿到8.5折。

“现在各方都在等待银行根据央行的降息政策对房贷优惠利率作出调整。”我爱我家房地产中介人士表示,未来房贷利率存在很大变数,央行宣布将贷款利率浮动区间下限

扩大至基准利率的0.8倍之后,在理论上,个人住房贷款是银行最为优质的资产,银行应该先将房贷优惠利率下调至8折。

某大型国有银行内部人士透露,该行可能在本周调整首套房贷利率优惠,最低能到8折。但中国证券报记者采访的其他多名大型国有银行人士则谨慎表示,将继续保持8.5折优惠利率不变,在观察市场的反应后再作出调整。

当市场各方对8折利率充满期待的时候,更大的利好消息来自一份央行向金融机构内部下发的文件。文件中,央行在将贷款利率浮动区间下限由基准利率的0.9倍调整为0.8倍的同时,亦重申个人住房贷款利率浮动区间下限是基准利率的0.7倍。央行要求,金融机构在继续做好存贷款利率监测报备工作的同时,建立存款浮动

情况的监测制度,全面掌握辖内金融机构利率政策执行情况。

“对于房贷利率底线,监管层一直有阶段性政策,而目前最新的政策便是最低7折。”一位国有大行人士对此表示。

2008年底,央行宣布将房贷利率调整至基准利率的7折,但是此后为了抑制房地产市场的投机氛围,政府出台了一系列房地产调控政策。2010年底,监管部门曾口头通知各家银行把首套房贷最低利率提高至8.5折,并要求各家银行严格执行。所以,在央行重申7折利率之前,各家银行首套房贷利率下限变成下行15%。

分析人士表示,央行文件重提7折利率,说明对原有8.5折的政策已形成突破。“中小银行可能率先有所动作。”银行业内人士表示,未来可以密切关注中小银行的房贷利率调整动向。

7折有望重现

利率低至4.76%(5年期以上)。

针对银行房贷利率打7折不赚钱的说法,资深业内人士表示,这是一个伪命题。银行的资金来源多样,存款的成本和期限有关,一般综合付息率仅在1.5%到2%之间。大型银行由于具备网点优势和活期存款占比较高的优势,获取资金的成本更低。与4.76%的7折房贷优惠利率相比,仍存在5.61%,而按照8折计算的首套房贷优惠利率是5.44%(5年期以上),房贷利率已经出现倒挂。如果打7折,则贷款

业内人士表示,各家银行获得资金的成本不同,能够接受的贷款利率打折幅度存在差异。而房贷市场的特点是,如果一家银行上调贷款利率,其他银行不会跟风,但只要有一家银行下调,很可能其他银行被迫跟从降价。

虽然7折优惠利率可能会使银行在整体利差方面受到损失,但随着房地产市场逐渐回暖,成交量有效放大,房贷总量增加,银行有望获得更多收益。

房贷投放力度有望加大

“当下为加速利率市场化提供了重要窗口。2004年央行要求商业银行贷款利率的下限是允许在基准利率基础上上浮10%,但是2009年推出的房贷7折优惠利率实际上已经构成对贷款利率下浮10%的突破。”该人士表示。

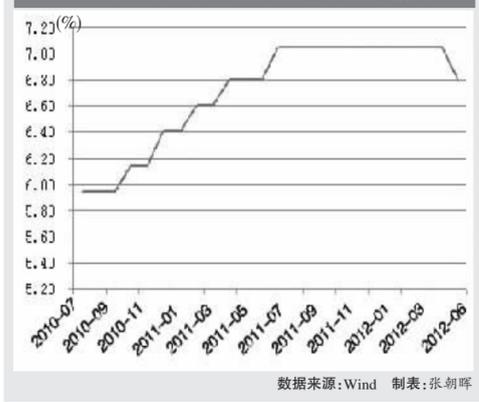
该市场人士还表示,监管机构希望通过加大房贷利率的浮动区间,将相对有限的利率定价权交给银行,让商业银行根据资金成本以及市场的竞争情况来自主决定各自的利率水平。由于房贷违约概率低而回收率高,贷款的低风险使得房贷收益相对稳定,按照收益和风险匹配的原则,和其他信贷资产相比,房贷利率下浮存在更大的空间。而

央行选择将房贷作为贷款利率市场化的突破口自然再合适不过。

此外,银监会日前公布的资本监管新规也为加大房贷投放力度带来好消息。根据银监会制定的《商业银行资本管理办法》,办法取消了征求意见稿中划分首套房和二套房的风险权重,明确将个人住房抵押贷款风险权重统一为50%。

去年银监会公布的征求意见稿中将首套房贷款的风险权重设定为45%,二套房为60%。分析人士表示,区分首套房和二套房的风险权重是基于抑制房地产的调控政策制定的,但是长期来看并没有区分的必要。而首套房和二套房风险权重统一,也将助推银行更有动力发放二套房信贷。

2007年以来五年以上贷款利率变化情况



数据来源:Wind 制表:张朝晖

深圳:首套房贷利率多维持8.5折

□本报记者 张昊

目前深圳地区多数银行首套房贷利率依然维持在8.5折,二套房贷利率仍要在基准利率基础上再上浮10%,但由于近期楼市成交回暖,央行宣布降息,多家房地产机构对后市预期乐观。

房贷利率暂无松动

上周四央行突然宣布降息,两天后位于深圳龙华的水榭春天5期开盘即售出8成。事实上,水榭春天5期的开盘时间早已定好,但突如其来降息使得该楼盘成为降息后深圳第一个开售的大型项目,甚至有媒体称之为“降息后一线城市首个开售的大型楼盘”。该项目此次推出1000套房源,号称当日消化8成,销售金额和销售速度创下深圳年内记录。

水榭春天是深圳龙华新区的代表楼盘,去年6月推出3期时也引来了媒体关注。去年6月深圳在限购和限价之后推出“限价令”,规定新开盘项目的售价不能超过上一期或同区域楼盘的均价,水榭春天3期成为深圳出台限价令后的首个开盘项目。彼时,水榭春天2期尾盘的价格仍为均价每平方米2.5万元,而3期的均价为每平方米2.1万元,明显降低的价格使得水榭春天成为当时深圳的热销楼盘。

一年之后,水榭春天推出5期,开盘前对外宣布的价格仍为均价每平方米2.1万元。负责水榭春天项目营销的莱蒙国际深圳公司营销总监索忠诚对中国证券报记者表示,虽然深圳现行的“限价令”允许“价格增幅不超过GDP增幅”,但此次开盘价格与去年持平。“我们是根据市场实际情况定价。”

水榭春天5期的销售人员对中国证券报记者表示,虽然多家媒体报道首套房贷8折利率可能普遍出现,但是目前购买这一项目只能有8.5折的首套房贷利率。如果是购买第二套房,仍然要在基准利率的基础上再上浮10%,“没有任何松动”。不过,这位销售人员称,利率的下调为购房者节省了成本,确实对项目的销售起到了推动作用。

在刚刚过去的“红5月”,深圳楼市量价齐增。银联地产的数据显示,深圳5月一手房成交面积35.33万平方米,环比上升38.39%,同比上升43.38%。一手房成交均价为18204元/平方米,环比上升9.72%,同比上升19.28%。

机构预期普遍乐观

成交回暖、降息使深圳的地产机构纷纷调高了未来楼市的预期。

深圳中原地产曾预测今年深圳房价将继续下跌15%。而经过了“红5月”之后,一直对后市悲观的中原地产开始转向乐观。中原地产深圳大区董事总经理李耀智对中国证券报记者表示,从目前的情况看,中原地产年初作出的悲观预期需要进行调整。

李耀智表示,虽然目前深圳的首套利率依然维持在8.5折的水平,但这一利率水平同年初相比已经明显降低,购房者的购房成本已经明显减少。“不排除首套房贷利率进一步下调的可能。”

不过,李耀智认为深圳楼市价格全面上涨的可能性也不大,因为深圳依然维持着限购政策。投资者依然被排除在楼市之外。

对后市表示乐观的不仅仅是深圳中原地产。上海易居房地产研究院认为,北京、上海等10大典型城市很有可能已度过本轮库存周期的峰值。在5月成交量大幅反弹的背景下,由连续6个月新建商品住宅销量移动平均值计算出的10大典型城市新建商品住宅存销比持续回落,且回落速度加快,市场调整压力最大时点可能已经过去,市场复苏正在到来。

2012年5月底,10大典型城市新建商品住宅存销比连续3个月回落,这意味着这10座城市消化目前楼市库存的时间已经缩短至1年左右。

上海易居房地产研究院认为,以价换量依然是市场常态,年内价格依然没有上升的空间。预计在宏观经济不景气的背景下,只要价格不出现明显抬升,不会再出台打压房地产的调控政策;同时,由于目前购房者对价格十分敏感,促销幅度一旦减少,成交速度就会放缓,年内价格难有明显回升空间。未来几个月,开发商仍会抓紧时间出货,但出于对利润最大化的追求,市场很可能会再上演成交反弹、优惠促销、购房者观望、开发商再促销、购房者再入市

Table with 6 columns: 证券代码, 证券简称, 今年以来累计涨幅(%), 市盈率(P/E,TTM), 2012年一季度每股收益(元), 2012年预测每股收益(元), 综合评级. Lists various stocks and their performance metrics.

数据来源:Wind 制表:申鹏

厦门合兴包装印刷股份有限公司 关于子公司终止对外投资的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。 厦门合兴包装印刷股份有限公司(以下简称“公司”)于2011年1月22日召开的第二届董事会第十次会议及2011年3月8日召开的2011年第二次临时股东大会审议通过了《关于南京合兴包装一体化项目暨合作协议书事项的议案》,同意在南京溧水经济开发区设立南京合兴包装一体化项目及南京合兴包装印刷有限公司(以下简称“南京合兴”)与溧水经济开发区南区开发有限公司(以下简称“溧水经济开发区公司”)于2011年1月21日签署的《合作协议书》及《补充协议》,并以南京合兴实施本协议相关内容。

上述对外投资的具体内容请详见公司分别于2011年1月22日、2011年3月9日刊载于《证券时报》、《证券日报》、《中国证券报》及巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn)的公告文件。 公司决议之后,南京合兴与溧水经济开发区公司就合作事宜积极开展了项目前期工作,现因溧水经济开发区规划调整需要,双方经友好协商决定取消该项目投资,并于2012年6月12日签署了《项目终止协议书》,协议主要条款具体如下: 一、溧水经济开发区公司退还南京合兴总费用贰佰零肆万玖仟伍佰叁拾玖元整(204.9519万元),其中土地预付款壹佰捌拾万捌仟元整(181.80万元)、环评费用陆仟元整(6000元)、设计费、勘探费柒万壹仟元整(7.11万元)、图书费用伍万肆仟伍佰叁拾玖元整(5.4519万元)。

浙江伟星实业发展股份有限公司 2012年度第一期短期融资券发行结果公告

浙江伟星实业发展股份有限公司(以下简称“公司”)及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 公司2011年度第二次临时股东大会审议通过了发行短期融资券的相关事宜,同意公司申请发行不超过人民币4亿元的短期融资券。2012年4月17日,经中国银行间市场交易商协会下发的中市协注[2012]JCP79号文核准,同意接受公司短期融资券注册。相关公告分别刊载于2011年10月18日和2012年4月24日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn)。 2012年6月12日,公司完成了2012年度第一期短期融资券(以下简称“本期融资券”)人民币2亿元的发行工作,募集资金已全额到账。有关发行结果如下:

Table with 2 columns: 短期融资券名称, 短期融资券简称, 短期融资券代码, 短期融资券期限, 计息方式, 起息日, 实际发行总额, 计划发行总额, 发行价格, 计划发行利率, 发行利率. Details the terms and results of the short-term financing bond issuance.

本期融资券的发行情况详见登载于中国货币网 http://www.chinamoney.com.cn)和中国债券信息网 http://www.chinabond.com.cn)上的相关公告资料。 特此公告。 浙江伟星实业发展股份有限公司董事会 2012年6月13日