

限购城市扩围 房产税试点扩军

五大措施绵里藏针 调控暗含加码空间

□本报记者 张敏



CFP图片 合成/尹建

1月多家龙头房企 销售业绩向好

□本报记者 张泰欣

今年1月多家大型房企销售业绩继续向好,从部分房企2月推盘计划和3月战略规划看,龙头房企和中小型房企经营策略出现分歧。分析人士认为,未来楼市调控的力度将进一步影响房地产市场走势,房企如何盘整目前库存、把握好销售节奏至关重要。

整体销售业绩向好

据不完全统计,万科等18家在A股或H股上市房企今年1月合计实现销售额金额958亿元,环比上升7%,同比上升178%。虽然整体而言房企销售迎来开门红,但从环比数据看出现了一定分化。

从销售额环比数据看,在18家房企中8家上涨、10家下跌。销售额环比涨幅最高的为越秀集团,环比涨幅高达524%,其次为中国海外,实现涨幅162%,万科、碧桂园、华润等传统龙头房企实现销售额环比增长33%-35%。也有不少房地产企业销售额出现较大幅度下跌,如首创置业环比下跌61%,雅居乐、金地、融创等企业环比销售额下跌幅度超过30%。

在销售均价方面,虽然环比持平,但1月多数大城市房价仍在上涨,在有统计数据的18家房企中,7家项目销售均价出现上涨,越秀、建业、绿城的销售均价涨幅超过45%。

国泰君安房地产业分析师李品科认为,1月房企销售出现开门红的局面,主要受到调控因素和春节因素的双重影响。2012年1月楼市成交惨淡,房企普遍销售不佳,基数较低。而2012年年底不少房企集中推盘,较多客户认购但未能在年底完成签约,这部分业绩计入1月销售。由于有假期因素,2月房企销售会有所回落,再加上当前是调控敏感期,居民盲目购房行为可能会有所收敛,预计一季度地产销售会出现前高后低态势。

房企策略出现分化

近日,不少房企披露了2月推盘计划,整体来看,大房企加速推盘、中小房企开始观望的局面正在形成。

金地集团近日公布了2013年2-3月推盘计划,包括深圳天悦湾、东莞博登湖、南京明悦、绍兴自在城、扬州艺境等。这些项目多数是前期项目的后续。

一些房企也新推出了较高端楼盘,但从二三线城市一些较有实力的地产商看,2月推盘计划较少。万泽股份人士介绍,集团本身的地产储备项目不多,目前在常州和西安的项目正在进行中,后续的推盘计划还需要看与各相关部门的沟通情况,一季度的推盘节奏不会加快。

中国房地产研究会副会长童中锐认为,自去年四季度以来房地产市场的火爆局面有必要在今年一季度进行调整。由于房企所在的区域和自身的储备差异,在市场预期不明的情况下,房地产企业主动进行收缩调整也是有必要的。虽然经过2010年以来的调控周期,不少企业的抗风险意识有所提高,但风险防范能力还没有实际受到考验。如果未来经济走势不确定性加大,中小房地产企业如何保持现金流、抱团过冬是需要首先解决的问题。对于龙头企业而言,虽然有一定的风险防范能力,但如何管理好财务风险也需要细心经营。

分析人士认为,政府楼市调控政策的力度和决心将进一步影响到未来房地产市场的走势。如果调控力度不超出预期,房地产市场的升温趋势短期仍将延续。

楼市微妙 政策强音适时发出

会议指出,我国正处于城镇化快速发展时期,短期内热点城市和中心城市住房供求紧张格局难以根本改变,支持自住需求、抑制投机投资性购房是房地产市场调控必须坚持的一项基本政策。业内人士认为,这其中提到的“住房供求紧张格局”是促本次表述的重要原因。

从2012年末开始,部分区域的房地产市场出现非理性上涨。即使在传统的春节销售淡季,市场热度仍然不减。根据中国指数研究院的统计,今年2月9日至15日,该机构监测的27个城市中,有21个城市楼市成交量较去年春节期间上涨,其中14个城市成交量涨幅超过一倍。

按照该机构的监测,贵阳是房屋成交量涨幅最大的城市,达到2675%;其次是温州,涨幅达1433.33%。总体而言,27个城市春节期间楼市成交量平均上涨513.42%。

随着春节假期的结束,热点城市楼市迅速恢复。据媒体报道,春节后仅三天,北京二环以内热点小区的二手房每平方米就上涨了1000元,二手房的挂牌量和交易量均在飙升。不少业内人士惊呼,在热点城市的部分区域,楼市已呈现出非理性上涨的态势。

有媒体报道,自1月以来,昆山、东莞、金华等城市先后出台了下调住房公积金贷款额度的通知。受此影响,“楼市调控加码”的消息不胫而走,市场更是传言二套房首付将提至7成,利率调至基准利率的1.3倍。

按照该机构的监测,贵阳是房屋成交量涨幅最大的城市,达到

该传言虽未得到主管部门的证实,但加剧了市场的恐慌情绪。在房屋成交量持续释放的同时,沪深两市的地产、水泥、建材等股票连日下跌,几大龙头房企股票跌幅居前。

基于上述背景,五项政策措施的提出并不显得意外。之所以做出上述表态,说明非理性因素已经影响到房屋交易市场和资本市场,且原有的政策执行得并不到位。”中国房地产学会副会长陈国强向中国证券报记者表示。

据悉,这是“新国八条”出台两年来,高层针对房地产调控做出的又一次明确表态。不少业内人士认为,在两会召开前的关键节点上,上述表态释放出强化调控的政策思路,其信号意义十分明显。

绵里藏针 预留调控加码空间

事实上,尽管时机颇为敏感,但与市场传言的政策力度相比,此次政策祭出的手段显得温和。多数业内人士认为,新政提出的五方面政策措施多为对原有措施的强调,而非政策力度加码,其对市场的影响恐较为有限。

但个别条款仍引起市场关注。国务院常务会议强调,其他城市房价上涨过快的,省级政府应要求其及时采取限购等措施。被认为暗含了“限购令”扩围的可能。而一旦“限购令”真正实现扩围,无疑将成为区域楼市的重大利空消息。

会议还强调,各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则,制定并公布年度新建商品住房价格控制目标。建立健全稳定房价工作的考核问责制度。制定并公布房价控制目标是“新国八条”中提出的重要措

施,但在2011年高调推行后,2012年并未被着重强调,不少城市也未公布上述目标。此次重提,被不少业内人士解读出“加码”的意味。

同时,扩大个人住房房产税改革试点范围也被此次会议提出。上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为,尽管推进房产税试点困难重重,但该试点有可能在今年实现扩围,“热点城市+有准备的中西部城市”或成下一批试点的城市组合。

会议还强调,2013年底前,地级以上城市要把符合条件的外来务工人员纳入当地住房保障范围。同样被业界认为是现有政策的延伸。

在未来可能出台的细化措施中,长效机制的建立不可或缺。阳光壹佰置业集团副总裁小冲表示,未来房地产政策的制定,将站在城镇化推进的大背景下考虑,因此在维持政策稳定性的同时,各项长效机制将可能加快推进。

触底回升 市场情绪趋向乐观

与各项条款的制定相比,执行环节的强化能够更直接影响市场。按照国务院常务会议的要求,预售制度管理、商品房销售明码标价规定,以及中介机构的违法违规行为都将强化之列。这将影响市场预期。

事实上,在两会召开前夕,五项政策措施对市场的影响不可低估。

他还强调,岁末年初出现的开发商高价拿地、购房者抢房等现象,说明供需双方均看涨未来楼市,这种心态与去年同期截然不同。

事实上,尽管楼市调控始终不言松动,但在更大的背景下,房地产企业似乎具有足够的乐观理由。范小冲强调,城镇化概念的提出,是未来房地产业发展的重要契机。

今年1月,多家龙头房企销售额与销售面积均同比大涨,其中不乏

市还经历了底部挣扎,那么2013年市场就确立了回升轨道,市场信心已大为恢复。

他还强调,岁末年初出现的开

发商高价拿地、购房者抢房等现象,

说明供需双方均看涨未来楼市,

这种心态与去年同期截然不同。

事实上,尽管楼市调控始终不言松动,但在更大的背景下,房地产企业似乎具有足够的乐观理由。范小冲强调,城镇化概念的提出,是未来房地产业发展的重要契机。

今年1月,多家龙头房企销售额与销售面积均同比大涨,其中不乏

地产股难言“靴子落地”

短期可能出现技术性反弹

□本报记者 曹阳

业内人士认为,虽然国务院常务会议提出的五项房地产市场调控政策措施并未超出市场预期,但未来会有一系列具体措施与实施细则出炉,从这个角度而言,地产股恐难言“靴子落地”。后期地产股走势需具体观察调控政策细则的推出,短期而言,在调控政策定调未超出市场预期的背景下,地产股存在技术性反弹的可能。

政策细则尚待明确

国务院常务会议提出,要保持政策的连续性和稳定性,严格执行并完善有关措施,促进房地产市场平稳健康发展,并提出了五项政策措施。总体而言,来自决策层的调控政策方针并未超出此前市场预期。由于相关部门的落实细则并未公布,因此,对地产板块而言,尚不能据此判断来自政策层面的压力完全得以释放。

从五项政策措施内容来看,此次会议更多从政策方针的层面继续强调对房地产宏观调控不会放松。会议指出,近年来,投机投资性购房得到有效抑制,房地产市场形势逐步平稳。我国正处于城镇化快速发展时期,短期热点城市和中心城市住房供求紧张格局难以根本改变,支持自住需求、抑制投机投资性购房是房地产市场调控必须坚持的一项基本政策。业内人士认为,这其中提到的“住房供求紧张格局”是促本次表述的重要原因。

基于上述背景,五项政策措施的提出并不显得意外。之所以做出上述表态,说明非理性因素已经影响到房屋交易市场和资本市场,且原有的政策执行得并不到位。”中国房地产学会副会长陈国强向中国证券报记者表示。

据悉,这是“新国八条”出台两年来,高层针对房地产调控做出的又一次明确表态。不少业内人士认为,在两会召开前的关键节点上,上述表态释放出强化调控的政策思路,其信号意义十分明显。

地产板块盘中躁动

事实上,20日地产板块盘中出现躁动,已经反映出资金对政策的预期。

周三下午两点之前,沪深两市一直处于窄幅震荡局面,地产板块并未因多家银行辟谣上调二套房首付而受到明显提振。在两点钟之后,资金突然涌入万科A、保利地产、招商地产以及金地集团等龙头股。此后,地产股集体躁动,并带动大盘指数反弹。

业内人士指出,昨日地产股在最后一个半小时的躁动极有可能与本次国务院常务会议有关,由于此次公布的五项措施基调并未超出市场预期,投资者此前普遍担忧的多项从紧政策并未出台,因此地产板块迎来了报复性反弹。这种反弹很可能延续。

具体从昨日盘面来看,在房地产板块内,万科A、保利地产、招商地产和金地集团分别上涨2.74%、1.39%、3.33%和2.74%。除上述四大地产龙头之外,华丽家族涨停,荣盛发展与华联控股分别上涨4.08%和4%。申万房地产行业指数上涨1.40%。

由于受到政策收紧预期的压制,前期地产板块持续调整,短期而言,宏观调控政策的定调反而有助于地产股出现技术性反弹。但考虑到未来限购范围与房产税试点扩大细则仍有待落实,地产股并未真正实现“靴子落地”,因此后续政策细则的陆续实施仍将牵动地产股神经,投资者对地产股后期走势不能过于乐观。

今年以来部分地产股市表现

证券简称	最新收盘价(元)	20日涨跌幅(%)	今年以来涨跌幅(%)	市盈率(PE,TTM)
华丽家族	5.82	10.02	25.16	148.55
ST宏盛	10.85	5.03	92.04	58.15
荣盛发展	13.27	4.08	-5.15	13.25
华联控股	3.90	4.00	11.75	97.37
沙河股份	10.69	3.99	26.06	101.93
金科股份	13.56	3.75	-6.48	11.54
苏宁环球	6.80	3.66	-14.25	24.89
上海新梅	9.65	3.43	38.25	629.58
招商地产	26.37	3.33	-11.78	15.48
深物业B	5.82	3.01	9.19	22.36
世联地产	14.97	2.89	7.01	71.93
金地集团	7.12	2.74	1.42	9.21
中珠控股	8.93	2.64	-1.87	63.27
阳光城	16.50	2.55	6.45	18.09
丰华股份	9.95	2.47	5.85	656.13
东湖高新	6.03	2.38	8.65	38.02
海德股份	9.65	2.33	16.27	-677.63
西藏城投	11.32	2.17	-1.39	39.54
万科A	11.44	2.14	13.04	11.31
凤凰股份	5.72	2.14	10.42	12.38
宁波富达	6.72	2.13	-8.57	14.18
ST中冠B	3.94	2.07	33.56	-48.01
长春经开	4.94	2.07	5.33	-44.28
中国武夷	5.46	2.06	7.48	26.56
深赛格	4.56	2.01	12.04	41.31
华业地产	4.56	2.01	-5.20	17.24
*ST园城	11.18	2.01	0.99	58.56
ST中冠A	7.65	2.00	14.35	-115.09

数据来源:Wind 制表:曹阳

证券代码:000691 证券简称:实业亚太 公告编号:2013-003

海南亚太实业发展股份有限公司

关于公司股份质押的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本公司实际控制股东兰州亚太工贸集团有限公司(以下简称:兰州亚太)以其持有的本公司无限售条件流通股14,480,000股和其关联方兰州太华投资有限公司(以下简称:兰州太华)持有的本公司无限售条件流通股22,000,000股质押给了上海浦东发展银行股份有限公司兰州支行,质押期限为一年。

2013年2月20日,本公司接到兰州亚太和兰州太华的相关传真,兰州亚太所持14,480,000股和兰州太华所持12,000,000股目前质押期限已到期。2013年2月5日,中国证券登

海南亚太实业发展股份有限公司

董 事 会

二〇一三年二月二十日

证券代码:002461 证券简称:珠江啤酒 公告编号:2013-002

广州珠江啤酒股份有限公司

关于公司持股5%以上股东减持股份的提示性公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2013年2月20日,公司接到股东广州市华仕投资有限公司减持其所持公司股份的通知。广州市华仕投资有限公司于2013年2月7日和2月19日通过深圳证券交易所大宗交易方式分别减持公司无限售条件流通股200万股和800万股,累计减持了1000万股,占公司总股本的1.47%。具体情况如下:

1.股东减持股份情况

股东名称</