

楼市低迷态势难扭转 地方政府“救市”腾挪空间有限

□本报记者 张敏

对一些地方政府来说,房地产市场的问题似乎已经从“救不救”演变成了“如何救”。中国证券报记者了解到,在一些地方政府明确发文“救市”的同时,还有地方政府并未发文,但以窗口指导的形式对市场进行调整。“救市”既有明修栈道,又有暗度陈仓。

分析人士认为,现有的救市政策无力托起在地方经济结构中独大的房地产市场。未来数月,市场低迷的态势难有根本改变。即便如此,未来仍可能有更多城市加入“救市”大军。分类调控、新型城镇化或是地方政府考量的重要政策因素。在楼市调控方面,地方政府无疑被赋予了更多权限和更大空间,但这种调整腾挪仍需在“红线”之内。在坚守底线的前提下,未来地方政府的自我调整可能成为常态。



CFP图片

部分券商认为 地产板块估值修复时机未到

□本报记者 赵静扬

多家券商认为,地方政府松绑调控对楼市的提振效果有限,短期销量难有明显改善,房地产板块估值修复的时机尚未到来。但也有券商认为,整体而言房地产政策已出现松动迹象,将对楼市加速下行风险形成有效对冲,风险溢价似乎超过了顶峰。

地产板块无大行情

华融证券指出,近期多个城市放松房地产调控政策,在“分类调控”原则指导下,地方出台政策多源于对经济下滑的担忧,未来对房地产市场的刺激措施可能会越来越多。另一方面,政策刺激也表明房地产市场不容乐观。目前部分二三线城市的房地产市场面临总体过剩的状况,短期政策刺激效果有限。房地产基本面处于下行状态,房价下跌预期强烈,而短期的小范围政策刺激难以扭转行业趋势,房地产板块短期缺少大的机会。

兴业证券认为,地方政策微调符合预期,同时表明高层对部分城市适当放松限购已没有阻力。但当前政策调整的城市往往面临着供给过剩,同时按揭贷款对于需求的支撑并未改善,因此这些政策的调整较难刺激成交大幅回升。房地产行业处于量缩价跌的基本面仍没有改变,由政策博弈催化的短期行情持续性有限。

兴业证券表示,随着下半年供货增加,高库存的压力可能使得部分城市存在价格下跌的风险。从A股上市房企披露的2013年年报和2014年一季报来看,净负债率大幅攀升,总资产周转率明显下降,企业端资金链断裂风险或加大。兴业证券认为,经济下行过程中,地产是博弈经济托底政策的主要品种,但是从地产本身基本面来看,仍然处于“量缩价跌”的下降周期。在货币政策出现明显变化之前,房地产销量可能都难有明显改善,在较长时间区间内,地产板块走势与成交存在明显相关性,因此当前的基本面使地产板块估值难有趋势性向上重估。

政策环境或有改善

近期,中国人民银行宣布下调县域农村商业银行人民币存款准备金率2个百分点,下调县域农村合作银行人民币存款准备金率0.5个百分点。国海证券认为,定向降准很可能标志着去年以来压制地产股估值的偏紧货币政策开始转向。在经济低迷情况下,按揭贷款由于其较低的风险,短期内受到银行更多青睐,但在利率市场化和经济去杠杆的背景下,银行被迫持续提升按揭贷款的定价,这直接压制了按揭贷款的需求端,对房地产基本面形成压制。本轮房地产周期与上两轮不同的是通胀水平处于相对低位,经济处于持续下行阶段,货币政策有放松的空间,这将持续改善房地产基本面和预期。

国泰君安认为,市场对稳增长政策下宏观经济前景的预期企稳逐渐形成共识。政府或对风险暴露的过程进行干预,风险事件大规模爆发的可能性正显著降低。此外,房地产政策已出现松动的迹象,将对楼市加速下行的风险形成有效对冲,风险溢价正在越过顶峰。

国泰君安指出,自2013年四季度以来的经济增速放缓,以房地产行业各主要指标同比增速的大幅下行作为标志。历史经验证明,房地产市场的加速下行容易导致大规模风险的集中爆发,需要政府及时对冲。2014年以来房地产下行的速度超出市场预期,使得政府可能在经济增速基本达到预定目标的背景下提前出手。

暗中“救市”恐非个案

自广西南宁公开推出一系列措施、打响“救市”第一枪以来,不断有城市加入“救市”行列。据新华网报道称,5月7日江苏常州天宁区召集开发商会议,搜集开发商意见,酝酿具体救市政策。上述会议中,有关部门工作人员提到,针对目前常州高库存的现状,计划停建安置房,转而向拆迁户补贴购房款,鼓励居民购买商品房。希望各房企项目楼盘可以提供部分定向房源用于拆迁户申请购买,并给予一定优惠。

尽管并未公布具体的优惠细节,但对于市场供应严重过剩、被称为“鬼城”的常州来说,“救市”似乎已成为政府部门明确发出的信号。

至此,全国已有6个城市传出有调整楼市政策的意向,甚至正式发布了相关文件。除常州外,江苏无锡、天津滨海新区、广西南宁、安徽铜陵和浙江宁波均在此前传出“救市”的消息。

值得注意的是,被称作首个“裸奔救市”的安徽铜陵,已悄然将相关文件《关于促进房地产市

场持续健康发展的意见》从网站上撤下。铜陵市政府部门的相关人士向中国证券报记者表示,尚不清楚撤除的原因,但文件已经下发,有关职能部门已在执行。

中国证券报记者还了解到,此前曾广为流传、并引起市场关注的福建版救市政策“闽十条”,虽未以红头文件的形式发布,但当地政府部门已将其视为窗口指导文件,其措施也正在执行中。

“除了明确发文或表态之外,还有不少城市的‘暗中’悄悄救市。”福建省房地产界一位资深人士表示,早在今年3月,福建部分城市的政府部门就已知会开发商,强调政策松绑的可能。

接受记者采访的专家也表示,公开救市的城市只是“冰山一角”,某些条款尺度可能较大,不便公开发文。以北京周边的燕郊为例,该地区实施限购政策已久,但购房者仍然能够以万元左右的代价获取购房资格,这在当地已是“公开的秘密”。

市场预期无力扭转

尽管“救市”行为颇受社会关注,但从近几日的市场反应来看,相关地区的楼市并无出现明显好转迹象。“因为二三线城市的户籍政策相对比较松,限购政策对市场的影响有限。所以,即使以松绑限购的方式来救市,其作用也十分有限。”北京中原地产首席分析师张大伟表示。

与逐渐崩塌的市场信心相比,当前的“救市”手段显得颇为无力。某大型上市房企负责人向中国证券报记者表示,从供应端来看,外资逐渐撤出楼市,大型房企收缩战线,中小企业谋求转型;从需求端来看,观望情绪已经形成。这种情绪已成为市场主流,短期内很难改变。

形成上述判断的依据,在于整体市场供需形势的变化。分析人士认为,经过多年的房地产投资高速增长,当前整体市场的供求关系已趋于平衡,部分区域甚至出现供大于求的现象。

在这种背景下,高成交量很难维持,因为自住和改善需求相对有限,而投资投机需求既被政

策挤压,又对市场缺乏信心。根据上海易居房地产研究院的监测,今年4月,30个典型城市新建商品住宅成交面积为1266万平方米,环比减少4.7%,同比减少21.0%。“五一”期间,楼市更是遭遇冰点。

“越是出手救市的城市,越证明其房地产市场有问题,我们不会关注这部分城市。”上述负责人表示,局部的救市手段并不会挽救投资者的信心。

记者采访的多数房地产开发企业对市场的不确定性持有谨慎态度。今年房企的区域战略布局普遍较为保守,且更愿意坚守作为市场风险避风港的一线城市,而非出手救市的三四线城市。

张大伟表示,房地产市场已经出现趋势性调整,除非再次出台类似2009年的“四万亿”投资政策,否则地方政府的行为最多只能带来短期利好,而不能改变房地产市场的调整趋势。

楼市调控仍存“红线”

“救市”是房地产市场的老话题。但与2011年下半年不同,如今多数城市的救市动作似乎已顺利“闯关”。

对于此轮地方政府“救市”背后的个中原因,有分析人士指出,当前的政策环境与2011年时有明显不同。地方政府之所以能够大胆出手“救市”,不仅仅是出于缓解地方财政压力的考量,还在于当前的政策环境,赋予了地方政府更大操作的空间。该人士表示,这种“救市举措”或许有两个重要的政策因素值得关注:

第一,“分类调控”的原则。分类调控意指针对不同地区的市场差异,允许各地进行有针对性的调整,不搞“一刀切”。住建部副部长仇保兴曾在今年的“两会”期间表示,地方政府能够自行调控的,就不要由中央政府来调控。

第二,新型城镇化的大局。在推进新型城镇化的过程中,广大中小城市的房地产业将迎来广阔的发展空间。按照十八届三中全会报告的提法,要全面放开建制镇和小城市落户限制,有序放开中等城市落户限制,合理确定大城市落户条件,严格控制特大城市人口规模。小城市在城镇化过程中发挥的作用有待挖掘,激活房地产市场也可为

中小城市聚集人口提供条件。

事实上,多数业内专家更倾向于管住地方政府的救市之手,而让房地产市场自发调整。有观点认为,启动大手笔的救市行动,会继续助长土地财政和房地产独大的局面,不利于地方经济长远发展。因此,分析人士普遍预期,尽管给予了地方政府一定的自主调整空间,但中央政府仍会设置“红线”,从全局高度掌控楼市调控政策的大方向,对尺度过大的救市行为进行约束。

中国房地产研究会副会长陈国强认为,在这两种约束下,何时救?怎样救?正在考验地方政府的执政智慧。对于破题之道,他表示,一是矫正既有政策缺失,改变过去一些简单粗放的做法,但也要防止矫枉过正;二是把握政策调整的尺度和力度,不触碰政策红线与底线,即主要在短期政策上做加减文章,不触及长效与常态化政策;三是先行一步提前兑现户籍制度改革等政策。

另有专家指出,已有的“救市”举动可能会受到跟风模仿,但并不会转移至市场供需形势仍相对严峻的一线城市。借助行政手段对一线城市楼市进行约束,仍然是未来的政策方向,也是一道不可逾越的“防火墙”。

北京楼市供求格局生变 一线城市松绑言之尚早

□本报记者 于萍

文件,也没有收到相关信息。

市场人士认为,与住宅市场刚需相比,商业地产已呈现出过剩现象,数据显示,2010年以来,北京市拍出的商服金融类用地达到141宗,规划建筑面积1611.64万平方米,占拍地比例的15%左右,整体溢价率约为55%,已经高于居住类用地的溢价率水平。中原地产认为,由于北京一些商业转移到其他城市,以及电商迅猛发展,北京商业地产已经出现萎缩。近几年北京供应的商业金融类土地已经超过市场需求量。

供给大幅增加

经历大规模供地后,北京楼市的供应量正进入集中释放期。但是随着楼市预期改变、成交量放缓,市场供求格局也在悄然改变。

亚豪机构数据显示,4月北京有包括26个老项目后期与7个纯新盘项目在内,总共33个项目推盘入市,无论是开盘项目个数,还是新增供应套数,均超过了3月的供应水平,成为今年前四月供应最多的一个月。其中,包括东亚·印象台湖、中国铁建·国际花园·首创·伊林郡等项目在内,单价在3万元以下的刚需项目共有19个,占到整体市场推盘量的六成,成为4月的供应主力。

进入5月后,北京楼市供应量仍在不断提升,中原地产数据显示,本周共有5个项目入市,其中包括两个普通住宅项目,全部位于通州区域,合计供应量达到18万平方米。

一方面是入市量大幅提升,另一方面成交量却在萎缩。克而瑞房价北京测评中心数据显示,4月北京商品住宅期房供应达9221套,然而成交量仅3992套,供销比高达2.3:1,创下北京一手住宅供销比的历史新高。

事实上,供求格局的转变自一季度已经初现苗头。统计显示,一季度北京商品住宅供应面积约165万平方米,而实际成交面积仅143万平方米。相比之下,2013年一季度仅供应116万平方米,实际成交却达309万平方米。今年一季度也是自2009年以来首次出现供过于求的楼市开局。

日前有市场传闻称,北京下发文件要求五环内不再出让商业用地。另据媒体报道,北京国土部门表示,并未出台该

亚豪机构数据也显示,在新增供应量最为活跃的房山区域,4月推盘的项目中售价最高的为24000元/平方米,最低售价为14000元/平方米。相比去年曾经一度高达25000~28000元/平方米的区域房价水平,房企的整体价格预期已经明显放低。

不仅仅是北京,楼市降价预期已从二三线城市向其他一线城市蔓延。业内人士认为,在信贷收紧、自住房供应等因素冲击下,供需双方的市场预判已经出现转向。当前购房者观望情绪增多,而房企“让利跑量”的心理渐渐占据上风。需要注意的是,北京等一线城市虽然出现房价松动,但也是基于过去几年价格快速上涨后的理性回归。从城镇化发展以及需求规模来看,一线城市房价难以出现暴跌。一线城市楼市短期内可能出现“松绑”的可能性不大。

常州库存压顶 “救市”传闻满天飞

□本报记者 丁菲

高库存令江苏常州的房价一直是长三角地区唯一的价格洼地。今年以来,房地产市场持续低迷使常州成为关注焦点,近期有关政府出手“救市”的传闻更是不绝于耳。接近当地政府的人士称,今年一季度楼市的销售和库存情况不容乐观,如果近期当地政府出台一些促进市场成交的政策应属意料之中。

库存高企去化艰难

截至一季度末,常州商品房库存为976万平方米,按照该市去年全年商品房成交567万平方米的消化能力,存量去化周期达20个月。

当前常州楼市供需关系失衡,去化动力不足。销售数据显示,一季度常州各类商品房成交量仅为67万平方米,较去年同期下降56%。其中,3月份普通住宅签约3373套,同比下跌约20.2%。4月份楼市虽比上月出现回暖态势,但住宅作为成交主力,签约量与上月相比涨幅不大,主要是商业产品成交量涨幅较大。五一小长假期间,各类型产品签约量都比较高。

在最受关注的价格方面,常州楼市3月就遭遇降价风波。降价楼盘都承认降价促销更多的只是噱头,仅仅是加大了优惠幅度,并非直接降价行为。但数据显示,今年3月常州五大区域商品房成交均价为每平方米6854.93元,低于去年每平方米7061.09元的平均水平。

常州另一个供需失衡、被过度开发的产品类型是城市综合体项目。据不完全统计,常州城区约有30余家城市综合体项目,但供应量增长没有带动商业地产的发展。同时,零售行业不景气使得这些城市综合体大多空置。在常州,只有新北万达广场等少数几家地段好的综合体保持较高人气,而武进八佰伴、富克斯时代广场、嘉宏金鹰等大多人气寡淡。

与楼市的清冷相呼应,常州土地市场同样较为低迷。3月常州土地成交共7

幅,出让的地块均为底价成交,其中,纯住宅用地1幅,其余均是商务金融用地。土地市场成交面积103892平方米,环比下滑53.02%;成交金额40735.88万元,环比下滑53.64%。4月土地共挂牌3幅,均为住宅用地,总出让面积为25851.78平方米。

“救市”传闻满天飞

常州作为长三角地区唯一的价格洼地,房价一直平稳,没有大起大落,该市也未被列入限购城市,不存在限购松绑的问题。近日市场传闻常州政府酝酿救市政策,多集中在信贷和各类优惠政策上,且各个区域也有所不同。

根据媒体报道,4月底,武进区召集房企举行座谈会公布的方案显示,通过制定人才引进制度,对规定区域内的人才进行购房意向补贴。5月6日,常州公积金中心在官网发布公转商补息贷款新政,从5月19日起常州公转商补息贷款政策会有新调整,市民申请公转商补息贷款的最高额度从原来的50万元提高到60万元。

在传闻的救市消息中,最值得关注的是常州市天宁区5月7日召集开的开发商会议,会议透露出为去库存计划停建安置房的消息,被市场普遍解读为变相救市。

业内人士称,如果该消息最后形成方案出台,对当地的楼市无疑是一针强心剂。虽然目前传闻只从天宁区吹风会上透露出来,但会不会扩展到整个常州市还未可知。

市场较为关注作为当地安置房建设主力军之一的常州黑牡丹(集团)股份有限公司会受到多大影响。对此,该公司表示,目前消息涉及区域是在天宁区,公司的安置房建设主要在新北区,即使消息属实受到的影响也不会太大。若是未来该政策扩展到全市范围,政府部门对于在建的项目和新建项目也会有所区分,至少近两年内公司不会受到太大影响。