地方托市乏力 央行“喊话”落空

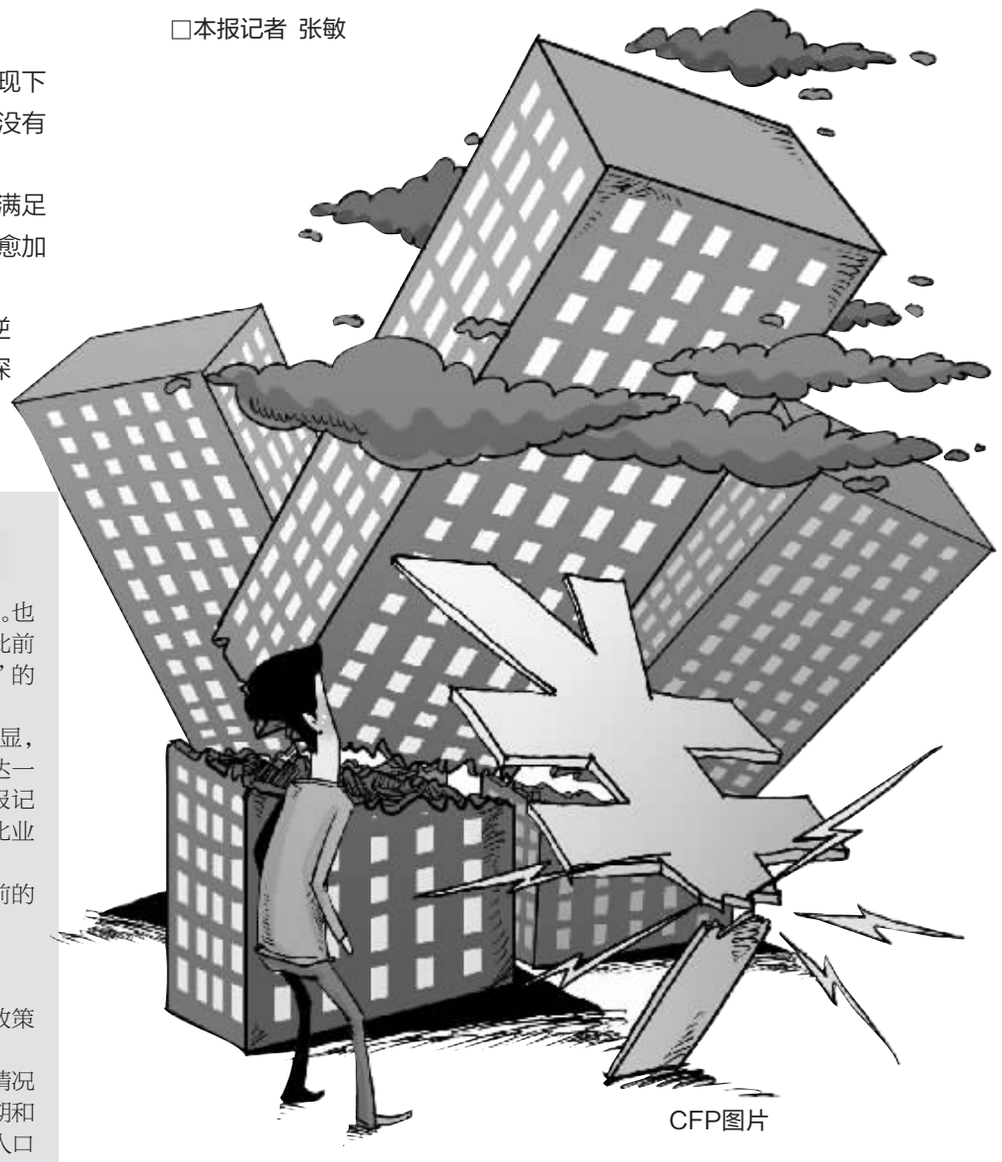
供需格局逆转 楼市大调整渐行渐近

□本报记者 张敏

2014年5月,全国70个大中城市中,有半数城市的新建商品住宅(不含保障房)价格出现下跌。这一“壮观”场面是最近两年来首次出现。几乎所有从业者都预料到了这一结果,但他们没有想到,房价会跌得如此剧烈。

今年以来,地方政府的救市举措不断祭出,力图刺激市场;央行也于5月底开始“喊话”,满足首套房购房需求。但从市场表现来看,效果着实不佳。随着房地产市场成交持续低迷,从业者愈加担心:房地产市场是否真的无法复苏了?

分析人士指出,经过多年的房地产投资高增长,当前房地产市场的供需大势已经出现逆转,供需关系趋于平衡,居民自有住房率提高。这种基本判断决定了,房地产市场将可能迎来深度调整,市场下行趋势难免,高增长时代将可能终结。



CFP图片

救市政策指向“人口”

在房地产业界,“救市”已成为近一段时间以来的关键词。今年以来,已有十多个城市出台政策,直接或间接地挽救房地产市场。新近出现的变动是,广州、北京等一线城市的调控政策已开始松动。

近期,广州市的增城、从化等区域放开限价,市区中心区的高价盘限签政策也有所松动。这也成为首个松绑楼市调控的一线城市。与此同时,随着“蓟门桥地王”等项目陆续获批预售证,北京的限价政策也悄然松动。

在一线城市政策松动之前,一批二三线城市已率先做出调整,其中包括南宁、天津、芜湖、杭州等地。在调整中,松绑限购、减免税费成为主要方向。

值得注意的是,有些城市虽然并未直接针对楼市政策进行调整,但仍然出台了被称作“变相救市”的措施,主要表现为“放宽户籍门槛”。广州、海口、武汉等城市均出台了类似的政策。如海口就强调,购单套房120平方米以上可落户5人。

另有一批城市的救市体现为“只做不说”。也即,不明确发布红头文件,但暗地实施松绑。此前传出限购风波的沈阳,以及广泛流传“闽十条”的福建,均属此类。

“救市的方式有很多,如果不想做得太明显,根本不用发文件,召集开发商开个会,口头传达一下即可。”中部某省住建厅人士向中国证券报记者表示,实际上已经启动救市措施的城市,要比业已披露的更多,尤其是很多三四线城市。

在监管层警示政策“红线”的背景下,当前的救市手段颇有局限性。中原地产首席分析师张大伟表示,各项救市的根本目的都是为了“抢人”。利用城镇化的大趋势,提高购房人口基数,达到刺激房地产的目的,是所有救市政策的共性。

他还认为,后续在房地产市场继续降温的情况下,全国预计有超过30个城市有放松调控的预期和可能性。其中,有数个新区、市场供应过剩、新增人口不足的城市都可能加入到“救市”大军中来。

市场不肯买账

对于这些救市政策,市场的表现似乎并不“感冒”。主要表现为,成交量的低迷态势始终未能改善。来自国家统计局的数据显示,今年1-5月份,全国商品房销售面积36070万平方米,同比下降7.8%,降幅比1-4月份扩大0.9个百分点。今年以来,房地产市场成交量已连续4个月维持下行。

相比之下,2013年全年,全国商品房销售面积增速达到17.3%。也即,今年以来,楼市成交量就出现“骤跌”局面。

在“量跌”之后,“价跌”的趋势开始确立。今年5月,全国70个大中城市中,有35个城市的新建商品住宅(不含保障房)价格环比下降。70城市的平均降幅为0.15%,为近24个月以来的新低。

分析人士指出,市场不买账,与救市政策力度不够有关。尤其是信贷政策并未大规模放开。

上月中旬,中国人民银行召开住房金融服务专题座谈会,要求商业银行合理配置信贷资源,优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求。但到目前为止,银行层面的按揭贷款政策并无明显松动。多数银行的首套房贷款利率仍在基准利率之上,使得实际购房成本并未降低。

张大伟表示,对房地产市场影响最大的,在于投资冲动和货币政策。但目前来看,既不可能出现“四万亿投资”,货币政策又难以再现实质性松动,当前救市措施的影响可谓微乎其微。

在“量价齐跌”的趋势已经确立之后,房地产企业的资金状况将面临更多压力。数据显示,今年前5月,房地产开发企业到位资金46728亿元,同比增长3.6%。而去年同期,该增速为32%。在上述资金来源中,定金及预收款11458亿元,下降8.4%;个人按揭贷款5342亿元,下降1.2%。

近期,标普就点名了一批财务杠杆过于激进的开发商。其中包括奥园、中国海外、华南城、旭辉、万达商业、花样年和富力。这些公司的共同特点是,2013年债务增速超过50%,其中恒大地产2013年总债务增加超过一倍。

这也将成为房地产业兼并整合的前奏。兰德咨询的报告认为,未来三年间,将有30%的房地产企业被淘汰出局,其中以中小房企为主。

大调整即将来临

在“政策无用”的表象背后,是供需格局的变化。经过多年的房地产投资高增长,当前房地产市场的供需关系正在趋稳,部分城市出现供大于求现象。

从此前统计局公布的数据不难看出,今年以来,房地产投资、新开工面积、销售等指标的增速不断走低。其中,前五月的房地产开发投资同比名义增长14.7%,达到历史罕见的低点。说明需求不足,楼市供应端也开始乏力。

市场供应过剩到何种程度?以北京为例,根据中原地产研究部的统计,2014年上半年来,北京期房住宅供应大涨,合计供应住宅套数达到了37220套,同比涨幅达到70%。

但与此同时,由于市场交易低迷,截至6月20日,北京期房住宅库存达到46117套,现房库存34727套,合计库存80844套。这是自2013年1月1日以来,北京新房库存再次回归到8万套以上。也是最近18个月来的新高。

值得注意的是,京城楼市库存的增加,相当部分原因在于需求未能全部释放,尚处于观望状态。但即便如此,仍然反映出供需关系的逆转态势。有分析指出,一线城市尚且如此,广大二三线城市的过剩情况就更为严重。其中,不断被披露的“空城”、“鬼城”现象,以及公务员卖房等情况,均凸显出这种局面。

近期西南财经大学发布数据显示,目前我国住房存量远高于住房需求量,62%的存量住房已经满足全国的住房需求。2013年中国城镇地区整体住房空置率为22.4%。

供需关系的逆转意味着大调整的来临。上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示,2004年以来,我国已经历过三次房地产短周期,当前已进入第四个周期。

他表示,此前两轮调整分别位于2008年底2009年初,以及2011年底2012年初。其中,前者的房价下跌周期持续了6个月,后者为8个月。由于处于房地产“黄金十年”,调整的规律是:房价上涨时涨幅很大,下跌时跌幅很小;涨得时间长,跌得时间短。

相比之下,如今的内外环境均较为恶劣,主要体现在,既无“四万亿”财政刺激计划及超宽松货币政策,又面临整体市场“供大于求”的情况。这也决定了,此轮市场调整的周期将会更长,即房价下跌的时间可能超过8个月。

未来地产信贷调控或体现结构性方针

□本报记者 任晓

上月中旬,中国人民银行召开住房金融服务专题座谈会,要求商业银行优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求。目前,央行“喊话”已满月。从此前发布数据看,居民中长期贷款已回升。未来若出台房地产信贷调控政策,应会体现结构性方针。

居民中长期贷款回升

此前央行公布的5月份金融数据显示,5月份新增人民币贷款8708亿,其中,居民中长期贷款较4月有所上升,一方面,在存贷比考核和信贷额度管控下,金融机构压低短贷,中长期贷款占比继续上升。另一方面,政策支持和资金面宽松使金融机构配置按揭贷款动力略增。

5月份,央行对进一步改善住房金融服务工作提出以下要求:合理配置信贷资源,优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求;科学合理定价,综合考虑财务可持续、风险管理等因素,合理确定首套房贷款利率水平;提高服务效率,及时审批和发放符合条件的个人住房贷款等。

业内人士表示,近年来房地产融资对银行的依赖日渐下降。除银行外,房地产部门还通过影子银行、信托产品、境外融资等渠道融资。此前针对房地产信贷调控出台的政策都是有针对性的结构性政策。在个贷方面主要支持居民真实刚性需求,在房地产开发市场上主要支持棚户区改造、保障房等既促进民生、又能弥补房地产商业性投资减速带来的投资下滑压力的项目。未来若央行出台房地产领域政策,应会体现结构性、针对性方针。

业内人士表示,随着房地产投资增速下行,部分地区房价出现较明显下滑,短期内央行将督促商业银行落实好支持居民首套房贷政策,预期居民中长期贷款有望保持较快水平。

房地产贷款增速趋缓

一季度,房贷需求依然强劲。央行数据显示,一季度末个人住房贷款比年初增加4500亿元,同比多增338亿元,3月末增速为20.4%,已连续11个月超过20%。

而房地产贷款增速出现趋缓迹象。3月末,主要金融机构及小型农村金融机构、外资银行人民币房地产贷款余额15.42万亿元,同比增长18.8%,增速比上年末低0.3个百分点;一季度增加7971亿元,同比多增868亿元。3月末,房产开发贷款余额3.78万亿元,同比增长18.3%,增速比上年末高2个百分点。地产开发贷款余额1.12万亿元,同比增长7.6%,增速比上年末低2.2个百分点。个人购房贷款余额10.29万亿元,同比增长20.1%,增速比上年末低0.9个百分点,一季度增加4916亿元,同比多增254亿元。

3月末,保障性住房开发贷款余额7783亿元,同比增长26.7%,增速与上年末持平;一季度增加492亿元,占同期房产开发贷款增量的19.4%。

住建部专家:

新型城镇化可新增六成住房需求

□本报记者 张敏

住建部政策研究中心主任秦虹在“中国新型城镇化高峰论坛”上表示,按照2020年达到人均35平方米住房面积的目标计算,将有60%的住房需求来自新型城镇化。她强调要高度关注新就业、新定居城镇人群的刚性购房需求。

秦虹表示,推进农业转移人口市民化,属于城镇化的人口政策,将带来多个方面影响。首先,表现在城镇的住房保障任务依然艰巨。其次,要高度关注初次就业人群、城镇新定居落户人群的购房需求。按照2020年人均住房面积达到35平方米计算的话,60%的住房需求将来自城镇化,属于刚性需求,因此未来中小户型的房源需求量仍然很大。她还称,未来很多城市的旧城区、棚户区改造也有巨大的潜力。

多数难完成年度销售目标

房企降价仍是趋势

□本报记者 姚轩杰

中原地产市场研究部数据显示,目前30多家上市房企发布了前五月数据。其中,销售业绩同比下降的房企达17家,占比为56.67%。从完成年度目标情况看,除恒大、万科等个别企业完成比较好外,其他房企达标情况较差,平均完成率仅为29%。完成任务不足30%的企业达19家,占比为63.3%。

销售下滑也传导到土地市场。据悉,销售20强的标杆房企,最近几月拿地金额逐月递减。6月上中旬,这20家房企拿地总额仅72.41亿,其中仅中海、富力、恒大、招商等企业有拿地,其他企业基本停止拿地举动。

年度销售目标难完成

一般而言,房企上半年的销售任务会达到全年的60%以上,最低也要达到50%。“下半年只有9、10月是销售旺季,进入冬季人们就不怎么出来看房买房了。因此,房企一般会在上半年加大销售力度,尽量多完成销售指标。若上半年销售情况不好,下半年压力更大,业绩难以完成。”兰德咨询总裁宋延庆说。

值得关注的是,部分房企前5个月完成年度销售目标尚不到20%。其中花样年仅完成年度销售目标的9.04%,完成率不足一成,合生创展完成率约为12%,首创置业完成率为18.3%,首开股份完成率为22.3%。

根据房企公布的销售数据,今年前5个月,合生创展合约销售额共计15.67亿元,同比下降64.3%,下滑幅度最大;花样年销售额为13.57亿元,同比下降56%;首开股份销售金额为55.1亿元,同比下滑48.62%。

尽管近期已有项目陆续降价,如北京大兴、通州等郊区多个楼盘降价幅度超过10%;上海浦东新区、青浦等区域也有个别楼盘降价,但成交依旧低迷。“如果下半年信贷政策持续收紧,会有很多房企难以完成销售目标。”国信证券分析师欧瑞明告诉记者。

据中原地产监测,21个大中城市近四周的新开楼盘认购率均在45%以下,2013年的周平均值为56%,新房的销售情况不容乐观。2014年以来,中原地产所监测的21个城市的平均开盘认购率一直处于低位,仅有临近春节的三周因推盘很少使得认购率超过去年均值。

业内人士预计,接下来房企迫于销售业绩以及资金链的双重压力,将有更多项目主动加入降价行列。特别是6月份,很多房企将面临最后一搏。

土地市场迅速降温

随着楼市持续低迷,土地市场开始降温,房企拿地积极性也在下降。中原地产统计数据显示,销售前20强的标杆房企,最近几月拿地数量逐月递减。去年5月拿地金额高达455亿元,今年5月拿地金额仅有71.28亿元,降幅达84%。其中,只有万达、保利、金地、恒大、碧桂园小规模拿地,其他15家房企在5月无动作。而去年同期,土地市场火热,“地王”项目频现。

从今年前5个月土地市场情况看,20家标杆房企连续5个月减少拿地额度。其中,1月拿地金额为600.99亿元,随后连续多月下降,2月拿地额为325.62亿元,3月为254.54亿元,4月下降到142.23亿元,5月甚至低于100亿元。而到了6月,情况更加糟糕。6月中上旬,20家房企拿地总额仅72.41亿,其中仅中海、富力、恒大、招商等企业有拿地,其他企业基本停止拿地举动。

与土地市场渐趋理性相对应的是,房企的融资环境和负债状况都在进一步恶化。机构数据显示,今年前4个月国内房企海外融资额分别为:86.16亿美元、51.75亿美元、34.14亿美元、26.18亿美元。从融资成本看,大部分企业的融资成本已经上涨到7%以上。资金紧张也促使房企拿地变得谨慎。

诺安货币市场基金收益支付公告(2014年第6号)

公告送出日期:2014年6月23日

一、公告基本信息

基金名称	诺安货币市场基金
基金简称	诺安货币
基金主代码	320002
基金合同生效日	2004年12月6日
基金管理人名称	诺安基金管理有限公司
公告依据	《诺安货币市场基金基金合同》、《诺安货币市场基金招募说明书》、《诺安货币市场基金基金合同生效公告》
收益集中支付并自动结转为基金份额的日期	2014年6月23日
收益累计期间	自2014年5月22日至2014年6月22日止

注:诺安货币市场基金已于2012年2月21日进行份额分级。A类基金份额简称“诺安货币A”,代码为320002;B类基金份额简称“诺安货币B”,代码为320019。

二、与收益支付相关的其他信息

累计收益计算公式	投资者累计收益=∑投资者日收益 (即投资者日收益逐日累加) 投资者日收益=投资者当日持有的基金份额/10000*当日每万份基金单位收益(保留到分,即保留两位小数点后四舍五入)
收益结转的基金份额可赎回起始日	2014年6月24日
收益支付对象	收益支付日在诺安基金管理有限公司登记在册的本基金全体基金份额持有人。
收益支付办法	本基金收益支付方式默认为收益再投资方式,投资者收益结转的基金份额已于2014年6月23日直接计入其基金账户,2014年6月24日起可查询及赎回。
税收相关事项的说明	根据财政部、国家税务总局《关于开放式证券投资基金有关税收问题的通知》(财税字 [2002]128号),对投资者(包括个人和机构投资者)从基金分配中取得的收入,暂不征收个人所得税和企业所得税。
费用相关事项的说明	本基金本次收益分配免收分红手续费和再投资手续费。

注:1、根据中国证监会《关于货币市场基金投资等相关问题的通知》(证监基金字[2005]41号)的规定,投资者当日申购的基金份额自下一个工作日起享有基金的分配权益;当日赎回的基金份额自下一个工作日起不享有基金的分配权益。

2、若投资者于2014年6月20日全部赎回基金份额,本基金将自动计算其累计收益,并与赎回款一起以现金形式支付。

3、本基金投资者的累计收益于每月22日集中支付并按1元面值自动转为基金份额。若该日为非工作日,则顺延到下一工作日。2014年6月22日为非工作日,因此本基金于2014年6月23日进行累积收益的集中支付并结转为基金份额。

三、投资者可通过以下途径咨询有关情况

1、诺安基金管理有限公司网站:www.lionfund.com.cn;

2、诺安基金管理有限公司客户服务电话:400-888-8998;

3、中国工商银行、中国建设银行、中国农业银行、中国银行、交通银行、招商银行、华夏银行、中国民生银行、中国光大银行、浦发银行、北京银行、平安银行、广发银行、宁波银行、温州银行、南京银行、杭州银行、江苏银行、上海农商银行、洛阳银行、齐商银行、渤海银行、烟台银行、哈尔滨银行、威海商业银行、北京农商银行、华侨银行、国泰君安证券、中信建投证券、海通证券、中国银河证券、广发证券、国信证券、中银万国证券、华泰联合证券、金元证券、长江证券、南京证券、湘财证券、兴业证券、东海证券、德邦证券、中信金通证券、招商证券、东莞证券、国都证券、华泰证券、安信证券、江南证券、平安证券、东方证券、光大证券、中信证券、渤海证券、国元证券、上海证券、新时代证券、长城证券、东北证券、齐鲁证券、宏源证券、中投证券、山西证券、广州证券、国联证券、浙商证券、江海证券、爱建证券、华宝证券、民族证券、财通证券、信达证券、日信证券、华龙证券、华福证券、华融证券、大通证券、中原证券、国海证券、西南证券、东兴证券、财达证券、华西证券、中信万通证券、红塔证券、第一创业证券、华安证券、华鑫证券、英大证券、万联证券、深圳新兰德、长量基金、天天基金、增财基金、数米基金、众禄基金、好买基金、展恒基金、和讯信息、同花顺、腾元基金、天相投资顾问有限公司、一路财富、钱景财富、晟视天下以及宜信普泽的销售网点。

特此公告。

诺安基金管理有限公司
二〇一四年六月二十三日

证券代码:600862 证券简称:南通科技 编号:临2014—034号

南通科技投资集团股份有限公司 重大资产重组延期复牌公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

南通科技投资集团股份有限公司(以下简称“公司”)于2014年3月4日发布了《重大事项停牌公告》,公司股票于2014年3月4日起停牌。停牌期间,公司于2014年3月10日、2014年3月17日先后发布了《重大事项继续停牌公告》。2014年3月24日,公司发布了《重大资产重组继续停牌公告》,明确了公司股票停牌涉及重大资产重组,公司股票自2014年3月24日起连续停牌30日。2014年4月23日,公司发布了《重大资产重组延期复牌公告》,公司股票自2014年4月23日连续停牌30日。2014年5月23日,公司发布了《重大资产重组进展暨延期复牌公告》,公司股票自2014年5月23日起连续停牌30日。

经本次重组各方进一步协商,本次重组各方对本次重组的框架方案达成初步共识。本次重组的框架方案主要包括:(1)公司实际控制人南通产业控股集团有限公司(以下简称“南通产控”)将其持有的部分公司股票无偿划转至中航高科技发展有限公司(以下简称“中航高科”)及相关方持有;(2)公司将部分亏损业务资产出售给南通产控;(3)公司通过非公开发行股份购买资产的方式,收购中航高科及相关方与材料研发、生产及应用相关的业务资产;(4)本次重组配套募集不超过交易总金额25%的现金,由中航高科及相关企业全额认购。本次重组涉及公司实际控制人的变更。公司及有关各方正积极推进本次重组的各项工作,本次重组具体方案细节也正在进一步深入协商和沟通中。

由于本次重组方案相对复杂,涉及的标的公司和交易对方数量多,财务审计、资产评估、财务顾问和律师尽职调查工作任务重,协调事项多,中介机构开展工作需要时间较长,难以在原定期限内完成相关工作。同时,南通产控、本次重组交易对方需要就重组方案有关事项向国资管理部门、国防科技工业管理部门进行政策咨询和工作沟通,截至目前,前述工作正在积极推进,仍需进一步开展。为此,公司股票无法在原预计时间2014年6月23日复牌。为维护投资者利益,避免公司股价异常波动,经公司申请,自2014年6月23日起公司股票继续停牌。

继续停牌期间,公司及有关各方将加快推进本次重组的工作进程。公司承诺继续停牌时间不超过60个自然日,即不晚于2014年8月21日前披露符合《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号-上市公司重大资产重组申请文件》要求的重大资产重组预案(或报告书),公司股票将在公司董事会审议通过并公告重大资产重组预案或报告书后复牌。

公司将根据《上市公司重大资产重组管理办法》及上海证券交易所关于上市公司重大资产重组信息披露工作备忘录的有关规定,密切关注事项进展情况,停牌期间公司将根据资产重组事项的进展情况,及时履行信息披露义务,每五个交易日发布一次该事项的进展情况。该事项仍存在不确定性,敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

南通科技投资集团股份有限公司董事会
2014年6月23日