

一线楼市成交回暖 地产股顺势起舞

□本报记者 万晶

在房贷新政、降息、普通住宅标准调整等利好政策刺激之下,2014年12月一线城市及部分热点二线城市的楼市回暖,新房成交量大幅反弹,其中北京、上海、广州、深圳的新房成交量均创2014年全年最高。新房成交量反弹、去库存加速似乎给地产股近期大幅上涨提供了支撑。

分析人士指出,此次房地产政策放松与之前有一定的相似之处,地产股存在阶段性机会。但当前行业的整体供需格局已发生根本变化,随着刚需和改善性需求的劳动力人口达到顶峰而趋于下降,整个行业难以实现V型反转。

北上广深新房成交反弹

北京新房市场岁末成交井喷。北京市住建委发布数据显示,2014年12月北京市住宅新房网签量为19893套,环比大涨62.1%,同比大涨72.92%,超出了2013年3月19398套的前期高点。成交价格方面,12月北京市新建商品住宅成交均价为25703元/平方米,环比上涨7%,同比上涨1.1%。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示,北京楼市受到了“认房不认贷”的房贷新政、普宅标准调整、公积金新政、央行降息等利好的影响,吸引了不少此前观望的需求入市,促成了成交量的显著反弹。不仅如此,房企为了冲刺年底业绩,让利、折扣等幅度加大,借势营销、去库存化走量,也促成了新房市场成交的走高。

胡景晖还指出,北京市12月的新房网签数据中包括了7852套各类保障房和近1900套自住房,剔除这两类住房,实际成交的纯商品住宅约为10000套。这一水平和2013年9月10484套的水平基本持平。根据纯商品房的成交数据,并不能单纯理解去年12月的翘尾为纯商品房市场的大幅反弹升温。

金丰易居&佑威数据显示,2014年12月上海市新建商品住宅成交面积为137万平方米,环比上涨31.78%,比去年同期上涨39.88%,创下2014年全年最高。由于中高端

房源成交占比扩大,12月上海新建商品住宅成交均价刷新历史最高,达30016元/平方米,环比上涨8.40%,同比上涨17.90%。

12月广州市新建商品住宅网签8456套,网签面积97.80万平方米,较11月增长12%,同比大涨75%,单月网签量创2014年最高。深圳市规划和国土资源委员会发布的数据显示,2014年12月新建商品住宅成交7754套,环比增加34%,同比增长126%,创下自2011年以来的单月成交量新高。不过广州、深圳的新房成交均价环比上月仍然微跌。

二线城市的楼市成交也平稳上扬,环比、同比增长的城市超过六成。青岛、济南、常州、长春等城市成交量环比平均增幅超过20%。

中国房地产数据研究院执行院长陈晟表示,各大城市楼市成交量在年末出现反弹,除了市场因素、政策因素外,还与各地会把一些保障性住房、之前没纳入统计的住房集中放在年底统计进来有关。目前的市场只是相对有所好转,但不能确定为全面的反弹,各大城市较高成交量的取得,是建立在较大供应量的基础上的。在政策保持平稳的情况下,楼市价格取决于存货的去化周期,目前除北京、上海存货去化周期比较适中以外,其余城市的存货去化周期仍然很长。

三因素催涨地产股

2014年市场整体低迷,龙头房企销售额仍然保持增长,但是增速同比下降。中国指数研究院数据显示,从销售额来看,2014年1—11月前20家大型房企销售总额12505亿元,同比增长12.2%,增速较2013年有所下降。从销售面积来看,前20家大型房企销售面积总和为11354万平方米,同比增长10.4%,比2013年同期增速下降。

多数大型房企的销售额已告别过去高速增长时代。万科1—11月累计销售额1901亿元,同比增速18.9%;恒大前11个月销售额1207亿元,实现同比增速22.7%;中海、碧桂园累计销售额在11月份也达到千亿元。从房企销售目标的完成情况来看,公布销售目标的25家房企中,恒大和绿城中国在前11个月已完成目标,另有5家房企目标完成率超过90%,近半数房企年度目标完成率不足80%。

广发证券分析师乐加栋指出,房地产行业政策和货币环境持续利好,推动成交明显复苏。根据以往降息周期的经验,一、二线城市成交复苏具备可持续性,复苏趋势将会延续到2015年三季度。此外,在目前绝对库存依旧高企的背景下,房价在未来一季度内不具备系统性上涨风险,将继续处于环比下降的通道,整体友好的政策环境具备可持续性,成交将会加快回暖。

由于房地产市场近年来的持续政策调控,地产股估值长期处于较低区域,2014年整体市场低迷、销售放缓、业

绩低增长已经在股价中得以反映,地产股自2013年年中就开始了较大幅度调整。直至近期重点城市的成交反弹引发了地产股的大幅飙涨。

华泰证券分析师曹光亮指出,地产股上涨有基本面中性偏正面、政策面暖风频吹、技术面上涨欲望强烈三大原因。基本面方面,开发商各融资渠道的融资成本全面下降,地产销售从10月份开始出现温和的复苏,这为股价上涨减轻了压力。开发商情绪渐趋乐观,土地市场开始活跃,有利于股票市场良好预期的形成。政策面暖风频吹,2014年行政调控对地产业的态度发生了180度的转折,先是限购等行政性措施的退出,转向去调控化,后来的重新定义首套房贷款政策,鼓励商业银行发放房贷。技术面上涨冲劲强烈,房地产行业滞涨,并且波动性出现异常,有强烈均值回归需求。曹光亮认为,在过去、现在和将来,地产行业就是一个简单、纯粹的周期性行业。

安信证券近日发表的研报则表示,央行降息只是开始,预计未来地产成交将进一步回升,尤其是一线城市有望提前完成去库存调整,地产行业迎来政策面与基本面共振阶段,继续全面看好地产股。首推4条主线:一是大企业集中度的提升;二是布局一线城市高弹性的以及布局一线城市估值较低的标的;三是具有转型预期和动力的中小地产股;四是区域主题的地产投资机会。

行业难现V型反转

地产股近期的集体上涨再度引发了关于楼市的多空争论。瑞银中国首席策略师陈李近期谈到了他关注的2015年几大重要投资主题,其中首当其冲的就是房地产市场。陈李综合供、需两方面的因素认为,在三到四个月内,对房地产市场是乐观的,房产成交量的上升将毋庸置疑。

有部分看空者认为,随着《不动产登记暂行条例》2015年3月1日起施行,预计对楼市将产生不小的影响。中银国际分析师田世欣认为,《条例》本身对上市房地产企业的影响有限,因为细则基本与市场预期一致,包括实施日期、统一的信息平台、进行信息查询的条件和隐私保护等。

平安证券表示,虽然此次房地产政策调整的力度和方向与2008年有一定的相似之处,但与2008年截然不同的,是当前行业的整体供需已经发生

根本变化,整个行业难以实现V型反转。

同策咨询研究部总监张宏伟也认为,2015年及今后较长一段时间,住宅市场价格走势会相对平稳,房企很难像“黄金十年”那样在土地升值或者房价过快上涨过程中获得比较大的利润空间,房地产行业利润率将逐渐下滑。在市场供求已基本平衡的情况下,未来楼市增量房增速将递减,房地产市场将逐步进入存量房时代。

有专家指出,虽然行业迎来回暖转机,但房地产超级大繁荣时代已经完结。随着刚需主力和改善性需求主力的劳动力人口攀上顶峰开始下降,且人均住房面积已经达到33平方米,房地产的需求高峰已经过去。整个市场已经处在供求相对平衡的状态,甚至部分城市供过于求。房地产市场实现V型反转可能也微乎其微。总体来说2015年行业将保持一个较为平稳运行的态势。

北京土地市场料继续升温

□本报记者 张敏

1月5日,北京土地市场迎来新年首拍。在多家房企的争抢下,位于丰台区的两宗住宅用地均高价成交,使得土地市场出现“开门红”的局面。但由于底价较高、争抢激烈等因素的影响,最终成交的楼面价格出现“面粉贵过面包”的现象。

分析人士指出,在三、四线城市风险凸显、房企回归一线的大潮下,今年北京土地市场可能继续升温。但从全国范围来看,今年整体土地市场的形势并不乐观。

“面粉贵过面包”

根据出让公告,上述两宗地块均位于丰台区玉泉营区域。土地性质为综合用地,包括住宅、教育和多功能等类型。其中,首宗地块的总面积约159亩,建筑面积17.86万平方米,地块起始价格为28.1亿元。地块本身含3.73万平方米的限价房,同时另设上限价格,达到时转为现场竞拍限价房面积。最终所有配建的限价房销售定价为2.1万元/平方米。

经过多轮竞拍后,招商、华润、九龙仓和平安组成的联合体胜出。拿地总价为42亿元人民币,并配建4.53万平方米限价商品房。据测算,该地块成交溢价率为49.4%,平均楼面价高达3.73万元/平方米。

另一宗土地的体量同样较大,最终被上述联合体再次囊括。代价为44.9亿元人民币,并承建6000平方米的限价商品住房。据中原地产测算,该地块的楼面价为4.97万元/平方米。

中原地产首席分析师张大伟分析指出,北京新年土地市场的首轮土地交易,再现了“面粉贵过面包”的情况。上述地价或将对今后的北京房价带来支撑。

他表示,一方面,三四线城市楼市的风险凸显,房企纷纷向一线城市回

归,使得一线城市的土地市场竞争愈加激烈。据测算,去年20大房企在一线城市拿地金额占比为38.9%,远超2013年的30.8%,并创历史新高。

另一方面,近年来北京土地底价上升明显,无形中抬高了土地成本。加之配建制度的存在,使土地成本进一步转嫁到商品房地块上,使得北京住宅用地的实际成本继续高企。

整体市场不乐观

尽管北京土地市场出现“开门红”,但这仍然很难改变整体市场的预期。多数分析人士认为,由于整体市场供大于求的形势已经确立,因此今年的土地市场仍然难有起色。

中原地产的统计指出,2014年,全国20大标杆房企合计拿地金额仅为3043.99亿,与2013年的5578.87亿相比,下调幅度达到了45.4%。其中,万科的降幅超过50%,拿地规模明显收缩。

中原地产表示,尽管从去年9月开始,企业的拿地热情逐渐恢复。但从拿地金额来看,企业对后市的预期仍然十分谨慎。

另一组数据可说明同样的问题。统计局的数据显示,2014年前11月,全国房地产开发企业到位资金110115亿元,同比增长0.6%,接近零增长。为近一年多来的新低。

分析人士指出,资金状况决定企业后期的投资动作。房企资金状况不佳,将极大地制约房企未来的投资、拿地、新开工等,并使得上述数据难有明显起色。

张大伟表示,未来的土地市场将进一步表现出差异化特征。一线城市作为“避风港”的作用不断显现,将加剧企业的回归势头,并使得一线城市的土地竞争更为激烈。但与与此同时,广大三四线城市供大于求的局面已经确立,房企拿地积极性降低,其土地市场将可能陷入长期低迷。

身陷债务违约风波 佳兆业资金链堪忧

□本报记者 徐学成

多个深圳项目被“锁定”的佳兆业(0136.HK)日前陷入债务违约风波。公司董事局主席郭成英的辞职,触发该公司与汇丰银行订立的相关融资协议中的“强制性提前还款”条款,但佳兆业未能按时偿还相关款项。

2014年年底以来,佳兆业多处房源被锁事件持续发酵,导致公司包括主席、副主席以及首席财务官在内的多名高管离职。值得关注的是,佳兆业在深圳多处在售项目以及处于开发中的旧改项目陷入停滞,使得公司短期财务压力进一步放大。佳兆业也在公告中坦承,该事件可能会引发后续的交叉违约,会对公司财务状况造成重大不利影响。

4亿港元贷款未偿还

佳兆业(0136.HK)最新公告显示,公司已收到香港上海汇丰银行有限公司(下称汇丰银行)发出的通知,公司主席郭成英辞任事项已触发与汇丰银行的融资协议项下的强制性提前还款条款。公司应于2014年12月31日之前偿还上述协议中的所有贷款及利息,但截至还款日,公司未能按时偿还。

这是2015年首起债务违约事件,而导致这一事件的则是此前佳兆业主席郭成英的辞职。据公司2014年12月10日发布的公告,公司董事会主席郭成英提请辞职,此后,包括公司副主席、首席财务官在内的多名高管均离职。

资料显示,2013年8月2日,佳兆业与汇丰银行就4亿港元的定期贷款融资签订了相关协议。

自去年11月底以来,佳兆业“房源被锁”事件持续发酵。据其最新披露的消息,目前公司有4个项目房源被暂停办理网签手续,多个物业项目被限制转让,同时还有多个处于开发中的项目被暂停办理相关手续。至此,佳兆业在深圳的业务几乎全面陷入停滞。

据相关统计,作为深圳本地龙头房企的佳兆业还夺得了2014年度深圳市场住宅成交面积和金额的双料冠军。但最新爆发的债务违约事件则被业界称为佳兆业成立15年来“最大的一次危机”。但截至目前,佳兆业方面并未对造成这一事件的原因作出明确解释,中国证券报记者从接近佳兆业人士处了解

到,目前该公司深圳以外的项目暂未受到影响。同样受该事件影响,佳兆业股价连日急剧下跌。据中国证券报统计,佳兆业自2014年11月25日以来的18个交易日,股价下跌幅度已达48%,总市值蒸发约76亿港元。该股目前在港交所仍处于停牌状态。

公司财务或继续恶化

就在发布违约公告的前一天,佳兆业即变卖了其位于上海的一处项目。据其公告,公司将该项目以12亿元的代价售予上海万科,并坦承“出售事项提供良机让公司套现投资,增加集团现金流及一般营运资金”。

此次的债务违约事件可能仅仅只是一个开始,业内人士指出,由于多处在售的房源被限制签约,导致公司的销售回款受到较大影响。除此之外,公司在深圳的一些旧改项目前期已有较大投入,此时被限制则使得大笔资金被套牢,造成佳兆业短期资金压力加剧。

违约事件的后续影响更值得关注。根据佳兆业2014年半年报披露的数据,公司于2010年发行的总额为15亿元的可换股债券将于2015年12月到期。同时,佳兆业截至2014年6月30日的总借款达到了297亿元,其中,需在1年内偿还的为60亿元,需在2年以后5年以内偿还的则为47亿元,但当期佳兆业现金及银行存款仅为110亿元。

野村证券报告指出,佳兆业深圳项目被锁定,以及主席转让11%股份后辞任,其后副主席及首席财务官亦相继辞任,意味事态正进一步恶化。至今深圳项目的锁定尚未解除,而该公司并无任何时间表,认为情况较市场预期严重。若深圳项目问题未得到解决,料其他城市的业务亦有可能受牵连。例如其他城市的买家,或会忧虑佳兆业没有足够现金流去完成建筑工程,物业销售或因此显著大减;以及境内外的融资或因银行拟避开风险而被冻结。

被限的房源何时“解冻”、销售何时恢复正常直接影响着佳兆业现金流状况是否能得到改观。佳兆业在公告中坦承,本公司现正评估上述违约事件对其他贷款融资及所发行的债券及股本证券的影响,可能会触发有关贷款融资或债券或股本证券的交叉违约,从而可能会对公司的财务状况造成重大不利影响。