

楼市回暖 地产股行情料进入下半场

□本报记者 徐学成

中国指数研究院数据显示,1月全国100个城市(新建)住宅平均价格为每平方米10564元人民币,环比涨0.21%,这是百城房价连续8个月下跌之后首次出现上涨。此外,近期部分地区陆续推出“托市”政策,4日央行宣布降准,强化了楼市继续回暖的预期。

业内人士认为,房地产行业资金面有望改善,购房需求料持续释放。从A股情况看,2014年在传统权重板块中,房地产板块上涨幅度不足60%。部分机构认为,在调控逐步放松、央行降准释放流动性的背景下,节后地产股有望迎来“小阳春”。但由于此前降息改善了行业基本面,部分地产股溢价已处中上水平,震荡调整概率也在增大。

楼市继续回暖可期

中国指数研究院数据显示,2015年1月北京、上海等十大城市(新建)住宅均价为18990元/平方米,环比上涨0.59%。

成交量方面,银河证券统计显示,1月其跟踪的36个主要城市新建商品住宅成交量为2014年月平均成交量的108.0%,虽然1月恰逢传统销售淡季,但整体销售量仍高于2014年的月平均水平。而放在5年的时间周期来看,今年1月销量仅次于2013年1月份。

价格与成交量双双回暖,2015年楼市迎来“开门红”。中国指数研究院分析指出,整体来看,楼市预期不断转好。政策方面,高层积极肯定了行业中长期发展的重要性,市场信心有所增强;成交方面,在“微刺激”手段的推动下,主要城

市需求平稳释放;供应方面,因春节临近主要城市推盘量有所减少;在房企定价策略方面,由于企业年初的业绩压力较缓和,部分楼盘优惠力度减弱,也促使价格有一定回升。

随着一些地方不断出台“托市”政策,2015年楼市有望继续回暖。据中国证券报记者了解,今年以来绍兴、厦门以及四川等多地出台政策刺激楼市。

浙江省绍兴市公布的新政策提出,从2月15日起在绍兴实行包括购房补贴、提高公积金贷款额度等优惠政策。其中,购房者在政策有效期内购房,可获得房款成交计税价0.8%的税收补贴。1月20日,四川省住建厅发布消息,称将对省内地方住房政策进行集中清理,全面取消限购、限

价等行政干预政策。

此外,重庆、南昌、厦门等地的首套房公积金贷款首付比例最低降至20%,上海、沈阳、长春等城市符合条件的二套房公积金贷款政策按照首套房执行。另外,多地通过契税减免、财政补贴鼓励自住型住房需求。据不完全统计,去年调整住房公积金政策的城市超过20个,截至目前,除北上广深以及三亚5个城市仍执行限购以外,其他城市的限购政策已基本解除。

中国指数研究院预计,受需求释放、供应减少影响,短期内主要城市库存压力或稍有缓解。展望未来,政策环境和货币环境趋于宽松,市场信心增强,楼市将进一步回暖。

资金饥渴有所缓解

从2014年下半年开始,一些地方频频“松绑”限购,市场对于政策面放松的预期早已达成共识,但业界普遍认为,制约行业基本面进一步改善的关键因素在于货币政策。如此来看,央行降准无疑对房地产行业是个利好。

据相关机构测算,此次央行“普遍+定向”降准,有望给市场注入超过6000亿元资金,从而改善流动性,资金敏感型行业因此获益。在此之前,资金敏感的房地产行业一直深受资金紧绷的影响。中国指数研究院数据显示,2014年,在开发企业的各类资金来源中,购房者的定金及预付款占比为24.8%,较2013年下降

3.5个百分点。与此同时,开发企业自筹资金占比达到41.3%,较2013年提高2.5个百分点;国内贷款占比为17.4%,较2013年提高1.3个百分点。中国指数研究院认为,2014年以来开发商资金链承压已是不争的事实。

在此情况下,房地产企业不约而同地抓紧了“钱袋子”,在投资方面颇为谨慎。国家统计局数据显示,2014年,全国房屋新开工面积179592万平方米,比2014年下降10.7%,其中住宅新开工面积同比下降14.4%。

降息、降准等政策的推出,有望缓解房企资金链紧张状况。兴业证券报告指

出,2014年11月降息之后,行业基本面将开始复苏,回顾历史亦是如此,这表明影响房地产基本面走势的最重要因素是货币政策以及流动性。

该报告指出,此次降准将刺激房地产市场需求释放,一定程度上对于居民购买能力和购买意愿都会有较强的促进作用。在货币持续宽松背景下,行业基本面复苏一定会贯穿2015年,上半年量价齐升趋势预计不会改变,下半年房价有望稳中趋升。此外,在外汇占款持续负增长、经济下行压力加大和房地产开发投资持续回落的情况下,货币宽松的持续性可以期待。

地产股估值修复

“再坏也不会坏过2014年了吧。”在业内人士看来,虽然限购、限价等调控政策早已推出,但2012年、2013年楼市并未出现预想中的大滑坡,相关政策的持续性影响却是在2014年集中发酵。此外,在货币、信贷政策对房地产收紧的背景下,整个行业在2014年经历了高速发展期之后的极大心理落差。

从股市来看,尽管2014年年底开始A股整体走强,但地产板块仅仅是稍跑赢大盘。根据WIND统计数据,2014年上证综指涨幅达52.50%,地产板块涨幅为

59.48%,而钢铁、银行、证券板块涨幅分别达80.87%、76.08%和155.96%。

在调控政策继续放松、资金面持续改善等多重利好因素支撑下,2015年地产板块的潜力仍有待释放。从1月的走势来看,WIND统计显示,地产板块的区间涨幅达4.2%,已超越银行等板块。

国泰君安研报认为,货币信贷的宽松对房地产行业及相关产业主要有三方面影响:提升开发商的现金流,按揭款、开发贷有望进一步宽松;一定程度促进房企新开工项目,缓解下半年可能出现的供应紧张;销售回笼资金加快,也有望缓解地产行业的上下游相关产业资金链紧绷状况。政策收紧的压力在未来一段时间内应该不会出现。

平安证券报告指出,尽管地产行业整

体PE随蓝筹行情大幅提升,但目前仍未达到2008—2009年的高点。地产板块与沪深300的PE比值为1.48,也未到达2008—2009年(2.0)和2011—2012年(1.52)前两轮降息周期时的高点,地产股估值有望持续回升。由于基本面持续回暖,地产板块“小阳春”可期,同时龙头房企、国企改革概念股有较大的上升空间。

但机构认为,未来部分个股的震荡调整难以避免。中山证券研报认为,剔除季节性因素,对楼市节后销售回升持乐观态度,本次降准兑现流动性将有助于延长地产板块的投资逻辑。但地产板块目前的溢价为1.61倍,而近三年的溢价为1.36倍,板块估值已处于中上水平。此外,经过降息后的市场攀升,板块龙头股的估值修复已基本完成,整体投资已进入下半场,调整概率会增大。

库存高企

房价难以大幅上涨

□本报记者 徐学成

去年12月至今年1月,部分城市楼市逐渐步入回暖通道,开发商也因此“减负”,并无太大销售压力。如此一来,涨价之风在业内悄然盛行起来。据中国证券报记者了解,目前在售的多个深圳楼盘均以高价入市,一些业绩完成较好的开发商也有在年后提高售价的打算。

除深圳外,沈阳、济南等地开发商酝酿涨价的消息也不胫而走,在市场成交回暖的趋势下,开发商对于楼盘去化的担心开始平复,反倒在售价上做起了文章。分析人士认为,由于库存压力仍存,尤其是三四线城市压力较大,房价或许在个别时间点出现反复,但整体看难以出现大幅上扬。

房企放风“涨价”

中国证券报记者近期了解到,深圳多个楼盘已经开始调高价格。从中原地产、世联行等代理机构的数据来看,多个楼盘最新的售价已较前期有不同幅度上调,低则5%,高则达20%。

除深圳外,一些地区房企“变相涨价”的消息也不胫而走。如在济南,不少楼盘在春节之前推出优惠政策,不仅总房款可以打折,打折完还可享受现金优惠。但一旦过了春节,开发商将取消此类优惠,甚至还有上调价格的想法。

此前,包括绿城、融创、万科在内的多家房企早已公开宣称要涨价。根据相关媒体报道,绿城、融创欲上调旗下部分楼盘的售价,幅度在3%至10%之间。沈阳万科也宣称其全线产品从2月1日起涨价。

“这在2014年简直不敢想象。”业内人士指出,尤其在2014年上半年,在限购、信贷收紧等调控政策的合力之下,房地产市场成交陷入低迷,开发商资金压力加大,涨价更是“想都不敢想”。

相关分析认为,去年下半年以来,信贷政策调整以及降息使得楼市慢慢走出“阴影”,呈现回暖趋势。在多地救市政策频频出台、调控有望进一步放松的预期下,业界对于2015年的楼市普遍看好。此外,对于万科等龙头房企来说,尽管2014年异常艰难,但业

■ 记者手记

“首付2万起”只是噱头

□本报记者 徐学成

新春感恩特惠额外85折,抄底首付2万起,即可买到一套精装豪宅!少买一个包包,少带一块手表,就能换套精装豪宅。最佳购房时机已经到来,快拿着你的年终奖抢房吧。”连日以来,某房地产公司员工在其微信朋友圈发布的这则消息,几乎刷屏了记者的朋友圈。这则消息还在该公司多个员工朋友圈之间转发,眼睛所到之处,皆是“首付2万起”的诱人字眼。

按照目前首套房30%的首付比例,2万元的首付款意味着全部购房款不到7万,哪里来的这么便宜的房子?

好奇之下,记者找到这位员工了解了实际情况。据其透露,所谓的“首付2万起”仅仅只是针对个别区域的个别单位,与“特价房”概念相似。之所以抛出“首付2万起”的概念,是为了吸引购房者的关注。该员工向记者表示:“你所在的大深圳就不用想了。”

确实,哪怕按照深圳龙华区域3万/平方米的价格保守估计,这样的条件何止是诱人,简直是“逆天”,但归根结底这也只是开发商炒作的噱头而已,不能尽信。

房地产行业经历限购、限价、限贷等深度调控以来,楼市陷入低迷,销售不振已是众所周知。在这轮调控周期中,开发商祭出的营销手法堪称眼花缭乱,目不暇接。

如前几年盛行的“团购”,找一个平台,拉一帮潜在客户,只要人数达到一定规模,即可享受一定的折扣。这一招意在积蓄人气,在正式开盘之前就做好蓄客的工作,以保证开盘当天的去化率。一旦去化率达到一定水平,抑或是出现所谓的“日光盘”,等到下一期开盘的时候,开发商又有了更多的

绩完成情况和销售回款仍较理想。在业绩压力减轻的情况下涨价,似乎也在预料之中。

市场未必买账

开发商蠢蠢欲动,但市场未必买账。中国指数研究院分析指出,虽然政策利好不断释放,市场整体回暖,但库存仍然高企,尤其是在三四线城市,由于短期需求饱和,去化压力较大,房价难以大幅上涨。在库存压力仍未根本缓解的情况下,保证去化率仍然是2015年楼市的主题之一。

上海易居房地产研究院报告显示,2014年上半年市场急剧降温,库存量出现了明显的攀升。到四季度,库存规模总体处于高位盘整的态势。三线城市库存压力尤甚。上述机构称,三线城市库存保持震荡上行态势。去年12月份,三线城市新增供应量为306万平方米,而新增成交量为255万平方米,这导致库存出现了小幅环比增长。

国家统计局数据显示,截至2014年年末,全国商品房待售面积攀升至6.2亿平方米的高点,同比大幅增长26.1%,今年楼市去库存依然任重道远。

上海易居房地产研究院认为,2014年上半年市场比较悲观,包括库存和产销比等指标在不断恶化。但在下半年去库存的态势峰回路转,产销比出现了明显的回落,说明市场成交状况较好,去库存亦呈现有惊无险的态势。2015年各大城市依然会把去库存作为楼市发展的重要目标。另外,部分城市在去库存较好的基础上,也会加大拿地和补库存的力度。

相关分析认为,在房地产市场中,“价”和“量”历来处于跷跷板的两端,如何平衡两者之间的关系,考验开发商的智慧。在楼市形势较好的时期,大多数开发商会选择调高售价来促进销售金额得到提升,这也验证了开发商酝酿涨价的“心思”。但目前来看,库存压力没有得到根本缓解,如果贸然抬高售价,将会影响去化率,从而进一步增加库存。就目前的形势来看,保持价格平稳,保证去化率将会是更为理智的选择。长期来看,房价整体上将保持平稳。

营销噱头。

再如分期付款。以总价200万的房子为例,如果购房者短期内承担不起60万的首付,开发商可出面做担保,将这60万首付款分为3期,只要购房者每年还清20万,可不用计算利息。这在信贷政策和利息尚未调整之前很管用,分担了购房者首付款的短期压力。据记者了解,目前一些互联网金融平台也在做针对首付款的小额贷款业务,看来这是一个空间颇为广阔的市场。前述房地产公司采取的是类似“特价单位”的做法。以一套或者数套特价房为“诱饵”,吸引潜在客户的注意力。这类营销手法可正可反,既可推“特价单位”,吸引的是刚需群体;也可推“天价单位”,吸引的则是“土豪们”。香港曾经就有一处楼盘推出单价超过20万/平方米的单位,以“亚洲最贵豪宅”之名一炮而红。

根据一些业内人士的看法,营销手法的花样百出暗含着市场不再景气、销售压力加剧的内在逻辑。在那些市场好的年头,只要是个房子,就卖得出去,价格上还真的没商量,谁还会费尽心思去想怎么做广告、怎么吸引买房的人。”有人分析道。

2014年全国商品房销售面积120649万平方米,比上年下降7.6%,同期商品房销售额76292亿元,下降6.3%。在这样的形势下,如何“卖”房子引起了前所未有的重视,以至于开发商竭尽全力开发自身的营销潜能。

这也折射出房地产行业正在经历从“卖方市场”到“买方市场”的转变。对于开发商来说,如何深入地了解购房者的需求,如何在功能、服务和定价上考虑市场的感受将是值得思考的问题。虽然现在在“酒香也怕巷子深”,但“酒香”依然是前提,而不能仅仅制造更多的营销噱头。

