

调控强音频发 三维度剖析楼市“变奏”

□本报记者 彭扬

自本轮楼市调控政策出台以来,热点城市房价涨幅稳中有降。在一系列政策措施的影响下,市场供需、房企策略、行业发展“变”字当头,未来楼市发展有望步入“去炒作”、“租售并举”等新阶段。同时,新房库存和可预期的供应量都难以回到历史高点,激活存量住房资源迫在眉睫。

市场生变 结构分化明显

半年多以来,全国房价涨幅呈现一二线城市趋稳回落,部分三四线城市较快上涨的现象。国家统计局最新数据显示,8月涨幅最快的新建商品房住宅城市依然是桂林、北海、牡丹江等三线为主的城市。

华融证券首席经济学家伍戈表示,今年房地产市场最大的超预期事件,就是在宏观调控下,一二线城市“急刹车”,楼市量价齐跌,但三四线城市房价尚未回落。尤其是在“金九银十”的传统购房季,一二线城市大多处在相对“低迷”状态。中指研究院9月4日-9月10日数据显示,一线城市成交量环比下跌175%,其中北京成交量环比下跌2087%。

除城市之间分化,新房、二手房市场表现也渐有分化之势。北京新房价格依然坚挺,但二手房价格明显进入下行空间。中原地产数据显示,8月份,北京二手房市场仅仅签约7600套。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表

示,二手房价格持续下跌说明楼市政策效应在积极释放。同时,房价下跌也缘于“挤泡沫”效应,新房市场由于各类管控措施较多,现在呈平稳态势。

中国人民大学国家发展与战略研究院研究员王孝松表示,整体从1-8月销售情况来看,销售面积和销售额增速持续回落,表明政府的房地产调控政策已经发挥作用,在限购、限贷等一系列政策的作用下,房地产市场持续降温。但1-8月份,商品房销售面积同比增长12.7%,商品房销售额则增长17.2%,目前政策效果仍有进一步提升空间。

同策咨询研究中心总监张宏伟表示,武汉日前落实“限售”扩围政策,沈阳、兰州、张家港等城市近期开始发布楼市调控政策。9月至10月份部分城市新一轮调控政策陆续出台,楼市将迎来新一轮的“风暴”。

房企谋变 优化布局补库存

市场的变化也在推动开发商主动求变。新城控股高级副总裁欧阳捷称,“金九银十”正在从一二线城市转移到三四线城市,不少三四线城市正在重现去年热点城市量价齐升的场景。“首先,房企的行业集中度越来越高已是不争的事实和趋势,但一二线城市难以创造业绩增量,甚至能够保住原有份额已是大为不易。大型房企势必需要进入更多城市,而它们尚未进驻的三四线城市有机会提前布局。”欧阳捷解释。

从近期土地市场看,房企土拍的主战场开始转向三四线城市。同策咨询研究部数据显示,8月三四线城市宅地成交楼面均价为1437元/平米,环比略微下滑0.9个百分点,同比则大幅上扬45%,从去年11月份开始,宅地楼面价已持续10个月超过1000元/平米。

从溢价率来看,8月三四线城市宅地成交平均溢价率达38.28%,已连续7个月超过一线、

二线城市宅地平均溢价率。另据中原地产统计数据显示,今年前8月,283个三四线城市住宅用地成交金额达9830.3亿元,接近去年全年的水平。前八个月拿地积极的50大房企合计拿地金额达到14910亿元,与2016年同期50大房企拿地金额相比涨幅达49%。

和此前相比,严跃进表示,对房企来说,现在最大的动作就是补库存。当前房企已从去库存转变为比较积极的补库存导向。值得注意的是,后续也需要警惕资金方面的压力。

不过,王孝松指出,在国家统计局发布的8月房地产数据中,土地购置面积和土地成交价款增长率不匹配,购置面积同比增长10.1%,增速回落1个百分点,而成交价款增长42.7%,增速提高1.7个百分点,这意味着房地产开发成本仍在持续上升。

行业转变 激活存量住房

中国社科院财经战略研究院城市与房地产经济研究室研究员邹琳华认为,购房者对房价的预期开始趋于理性。其中一个重要原因是“租售并举”住房制度的明确和落地。7月,住建部、国家发改委等9部委联合发布文件《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》。

广州市日前印发了《广州市加快发展住房租赁市场工作方案》,提出实施“租购同权”等措施。上海市发布的《关于加快培育和发展本市住房租赁市场的实施意见》明确,至2020年要基本形成多主体参与、多品种供应、规范化管理的住房租赁市场体系等等格局,这些都形成从严调控半年来房地产市场的一大变化。

中原地产首席研究员刘策表示,从需求端看,在冻结交易的情况下,也将购房者开始导向租赁市场。事实上,通过租购并举,也可以避免房地产市场大起大落,减少非理性购房需求。同时,租赁用地挤出商品房用地,稀缺的商品房用地将倒逼地产商开发的产品更具附加值。

从政策调控压力比较大的一二线城市来看,分析人士认为,新房的库存和可预期的供应

量都难以回到历史高点,在长时间都不存在去库存的问题,而住房需求却有增无减,激活存量住房资源迫在眉睫。

刘策认为,开发商进入存量市场有两个核心要点:一是找到“宽赛道”,长租公寓是几乎所有大型开发商的共同选择,作为存量业务新的战略性业务板块来管理,且无论从市场空间、发展前景,政策支持等各方面都强化这一逻辑。二是重视金融工具的支持,盘活存量市场需要金融支撑,很多房企把自身业务定义为“不动产运营+金融”两条腿走路。因此,对开发商来说,进入存量市场预计“不动产运营+金融”会是标准做法,和目前主流开发商的发展逻辑相同。

另外,房地产中介机构和开发商也在融合。业内人士指出,今年以来,万科入股链家、昆百大收购我爱我家,未来将出现中介机构与地产商的进一步合作与整合。中介机构在运营方面具有优势,而房地产商更具备资金和资源优势。上海中原地产市场分析师卢文曦表示,总体来看,今后租赁和销售市场有望“平分秋色”,租赁金稳定也有利于牵制房价,二者相互影响相互作用。

楼市调控效果 料持续显现

□本报记者 彭扬

国家统计局18日公布了8月70个大中城市住宅销售价格。从环比数据看,新建商品住宅价格下降或持平;从同比数据看,新建商品住宅价格涨幅均继续比上月回落,回落幅度在1.3个至6.6个百分点。业内人士表示,房价下跌的城市数量明显扩大,调控效果有望继续显现。

市场延续稳定态势

国家统计局城市司高级统计师刘建伟表示,8月在因地制宜、因材施教的房地产调控政策持续作用下,15个一线和热点二线城市房地产市场延续稳定态势。

“一线城市新建商品住宅和二手住宅价格环比均下降0.3%。”刘建伟称,二线城市新建商品住宅和二手住宅价格环比分别上涨0.2%和0.3%,涨幅分别比上月回落0.2和0.1个百分点。

业内人士表示,新建商品住宅价格增幅收窄程度大于二手房,说明当前房企在价格管控的意识上要强于二手房业主,这和房企对市场降温相对谨慎的态度有关,说明当前房企对稳定房价的意识已形成。

中原地产首席分析师张大伟表示,15个热点调控城市在持续半年的严格调控下,首次出现房价下调,调控效果有望继续影响2017年第三季度的市场。“与7月相比,8月70个大中城市中,新建商品住宅价格下降的城市有18个,上涨的城市有46个,持平的城市有6个。8月房价上涨的城市数量在减少,房价下降的城市数量在增加。”上海易居房地产研究院研究员赖勤表示,环比价格变动中,8月最大增幅为1.1%,最大跌幅为1.0%,而7月最大增幅为1.5%,最大跌幅为0.3%,这反映8月房价最大增幅收窄,最大跌幅在扩大。

调控政策影响发酵

交通银行金融研究中心高级研究员夏丹指出,国家统计局数据显示,8月京沪房价环比与上月持平,穗深房价较上月下降;有1/3的二线城市环比上月房价下降,三线城市中环比下降的比例不足两成。从同比数据来看,70城新房均价同比增速为8.23%,增幅较上月下降1.1个百分点。继上月三线城市同比增速首超一线城市后,本月也首次超过二线城市,对核心城市调控政策从紧影响继续发酵。

张大伟分析,楼市分化继续显现,三线城市涨幅领先,但涨幅亦有明显收缩。在一二线城市加大调控力度后,三四线城市库存去化明显加速。值得注意的是,热点城市在9-10月价格涨幅可能继续加速。在目前库存减少的情况下,9月后价格走势或有加快可能性。

“今年以来,各地纷纷出台相应的调控政策,房价过快上涨态势得到遏制,总体看楼市已降温。”赖勤认为,随着政策效应和偏紧的金融环境持续作用,70个大中城市新建商品住宅价格环比增幅将继续收窄,全国楼市也将进一步回归理性,预计9-10月份房价增幅将停留在合理区间或进入偏冷区间。

亚豪机构市场总监郭毅指出,由近期政策走向可看出,本轮房地产市场调控仍在收紧,并通过各类长效机制的建立,来达到控制房价水平,并最终达到“居者有其屋”的终极目标。由此也可判断,在今年剩下的月份中,全国70个大中城市房价水平仍将处于稳中回落周期,房地产市场长效机制将不断完善。

制图/韩景丰

房企转型瞄准存量市场

□本报实习记者 欧阳剑环

当前传统的商品房开发销售模式正面临挑战。业内人士认为,为了创造新的业务增长点,房企纷纷挖掘存量市场。存量经营涉足土地、园区、房屋、固定设施等各类不动产;个人、企业和政府等各类客户;租赁、佣金、管理、服务费等不同服务,相较于增量开发,其盈利模式的核心要素更丰富。

转型契机凸显

土地供应与房地产开发高度相关,西南证券分析师胡华如认为,土地供应总量明显不足、新开工面积开始落后于销售面积或导致新房紧缺,溢价率居高不下使得房地产企业的土地可获得性降低,传统的商品房开发销售模式正面临发展的“天花板”。

自2016年起,住建部、发改委等部委多次发文支持特色小镇发展,各地地方政府纷纷跟进相关文件,“大城市+特色小镇”已逐渐成为我国区域经济发展的新模式,城镇化转型发展也成为房企转型的契机之一。

胡华如认为,房地产企业正在面临由增量开发转向存量经营的变局。增量开发是指以新增建设用地和房屋的重新建造为前置条件,以开发商为主导,以传统开发销售模式为主,意在短期快速变现的商业行为;而存量经营是以达到使用条件的经营性不动产为基础条件,以运营商或服务商为主导,以租赁使用和相关服务为主,意在持续稳定变现的商业行为。

具体来看,存量经营涉足土地、园区、房屋、固定设施等各类不动产;个人、企业和政府等各类客户;租赁、佣金、管理、服务费等不同服务,相较于增量开发,其盈利模式的核心要素更丰富。

另辟蹊径求发展

在政策和市场的双重因素催化下,特色小镇、长租公寓、教育医疗、文化旅游等成为房企抢滩的热门业务,目前看来,各大房企谋划的转型路径呈现出多元化特点。

泰禾集团推出了基于多元化产业布局的“泰禾+”战略。泰禾集团副总裁、泰禾北京公司总经理张晋元介绍,泰禾在以房地产为主业的同时,布局了商业、医疗、文化、教育等诸多领域,受益于“泰禾+”战略的首发项目——泰禾昌平拾景园将一站式解决业主的医疗、教育、购物、社交、文化等全方位生活需求。

特色小镇的开发建设尤其受房企欢迎,房地产行业的龙头公司如万科、碧桂园、恒大、绿城集团等均涉及特色小镇市场。东方证券分析师竺劲指出,当前房企普遍拿地困难,同时在融资端也受限严重,再叠加销售回款放缓,导致资金压力陡增。而特色小镇受政府政策支持,建设用地和信贷指标均向其倾斜,房企通过参与特色小镇开发,有望同时解决拿地及融资两大问题。2016年绿城集团成立绿城理想小镇公司,专业开发理想小镇项目,未来5-10年,绿城计划将在上海、杭州和北京周边打造5-10个“农业小镇”;2016年8月,碧桂园宣布将在5年内投资1000亿元建设智慧生态科技小镇,选址为一线城市和强二线城市周边30-80公里区域,并计划2017年完成全年20个科技小镇的布局。

租赁市场方面,世联行和万科率先布局长租公寓。截至上半年,世联行旗下出租公寓平台世联红璞已落地27个城市,在九部委推进租赁市场试点的12个城市中,世联红璞进驻其中10个,签约房间4万多间;上半年长租公寓业务共实现收入为6767万元,同比上升近5倍。今年上半年,万科旗下长租公寓品牌泊寓已覆盖21个一线及二线城市,累计获取房间数超过7万间,累计开业超过2万间,开业6个月以上项目的平均出租率约87%。

“投资者保护·明规则·识风险”系列·“违规信披”主题(七)

信披违规非小事 见微知著要谨慎

□深交所投资者教育中心

作为公众上市公司,及时披露对公司有重大影响的事项是“公众”二字的应有之义,这样才能让投资者清晰了解公司运营情况,获得足够信息作出投资决策。对公司有正面影响的要披露,有负面影响的也要披露。如果一家公司报喜不报忧或很多事情瞒着不说,要么就是公司有意操控消息影响股价,要么就是公司内控薄弱,董事会压根不知道公司发生什么事。不管是哪种类型,都反映出公司运作不规范,质地存在瑕疵。信息披露是个折射镜,投资者遇到信披不好的公司一定要三思,要“透过面子看里子”。

Z公司就是信息披露长期存在问题的一家

公司。这家公司曾多次因信息披露事项受到证监会和交易所处罚:一是上市公司子公司对外支付大额资金未披露,控股股东、实际控制人筹划股权转让未披露,控股股东、实际控制人所持公司股份被司法轮候冻结未披露,公司多次向自然人借款未披露等。二是多个重大事项未披露,主要由于实际控制人从中作梗。比如,子公司因长期未履行合同、未偿还借款,被交易对方诉讼到法院并申请财产保全,子公司高管收到法院寄来的司法文书后,转交给上市公司实际控制人,实际控制人签收完文件后认为会和交易对方尽快达成和解,就不让子公司高管向上市公司董事会报告,隐瞒此诉讼事项没有让上市公司董事会知晓。另外,实际控制人在年中就知道该子公司合同无法执行,却不将子公司真

实状况告知上市公司董事、监事、高管等,上市公司在年报中说合同进展顺利,完全没有提及进展缓慢的情形,对投资者造成极大误导。证监会就上述信息披露违规事项,对Z公司依法予以处罚;实际控制人长期利用其地位和职务便利,导致公司治理存在严重缺陷、内部控制混乱,引发上市公司信息披露多次违规,证监会一并予以严惩。

做好持续信息公开是上市公司应尽的基本义务,《证券法》、《股票上市规则》对上市公司信息披露义务都做了明确规定。当上市公司投资者可能对其股票交易价格产生较大影响,而投资者尚未得知的重大事件时,上市公司应立即履行报告和披露义务。《股票上市规则》针对上市公司可能发生的各类重大事件规定具体判断

标准,这些标准是综合各方面因素,并考虑到上市公司信息披露成本后制定的。因此,上市公司应本着对投资者诚信负责的态度,严格根据有关标准履行自己的信息披露义务。

另外,《股票上市规则》等规则的有关标准和要求只是监管部门对上市公司履行信息披露义务的最低和基本要求。作为具体业务规则,不可能将上市公司所有可能发生的各种情况和问题都罗列进去。因此,上市公司应在监管部门最低要求基础上,尽自己最大努力做好信息披露工作,尽量保证公司信息透明和对称,不能以有关法规未作出具体规定作为借口而拒绝或逃避信息披露义务。尤其当涉及到可能出现的信息不对称情况,上市公司应特别考虑到中小投资者这样的弱势群体,有义务使他们能公平地获取相关信息,中小投资者

也有和大股东完全平等的知情权。

信息披露质量好坏不仅反映出上市公司信息披露工作的认真程度,更折射出公司治理水平。如果一家上市公司信息披露极为混乱,经常因信息披露违规而被监管机构处罚,那么其内部控制、规范运作恐怕也令人担忧。投资者遇到这种经常被处罚、信息披露质量糟糕的公司,最好小心为妙,以免“踩雷”。

(免责声明:本栏目的信息不构成任何投资建议,投资者不应以该等信息取代其独立判断或仅根据该等信息做出决策。供稿人力求本栏目文章所涉信息准确可靠,但并不对其准确性、完整性和及时性做出任何保证,亦不对因使用本栏目信息引发的损失承担责任。)