

炒房基本得到遏制 限售已无存在必要

开封取消限售后 当地中介称政策取消后楼市平稳

□本报记者 江钰铃

中国证券报记者7月19日向开封市不动产登记中心确认,日前,开封市住房和城乡建设局下发的《关于调整新建商品住房时限及撤销备案限制的函》称,经开封市百城办例会研究决定,取消开封市新建商品住房自取得《不动产权证书》之日起满3年方可上市转让的交易时限,取消已撤销备案房屋的交易资格冻结时限。这意味着自2017年5月出台的开封市限售政策将被取消。

业内人士表示,开封放开限售,是根据当地房地产市场的特点做出的决定,是“一城一策”的题中之义。未来不排除会有城市调整楼市调控政策,但“房子是用来住的,不是用来炒的”这个大原则也没有改变。

实行两年后取消

开封出台限售政策始于2017年。2017年5月,开封市发布《关于规范房地产开发企业行为维护房地产市场秩序的通知》,规定明确自发文之日起(含),凡在开封市区(不含祥符区)购买的新建商品住房,自取得不动产权证书之日起满3年方可上市转让。交易双方通过赠与方式转让住房的,参照购买新建商品住房执行。

不过,上述《通知》中规定的限制涨价等条款此次并未调整。《通知》规定,原则上半年内涨幅不得高于5%,一年内涨幅不得高于10%。

对于此次开封取消限售政策,易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,这充分体现了“一城一策”指导下的政策微调导向。通过此类政策调整,有助于形成更为合理的住房交易制度,对于促进房源流通和提高交易效率等都有积极的作用。贝壳研究院首席市场分析师许小乐则提醒切勿对此类政策过度敏感,“城市分化、政策不尽相同,未来可能会有其他类似开封这样的城市调整行政政策,但不代表整体求稳的市场和政策取向会发生变动。”

多位开封地产中介人士7月19日也对记者表示,目前还没看到限售政策取消对看房人群增加带来显著变化,“这几天有一些外地的客户过来看盘,但还没有大量接到外地看房的电话。”某开封当地中介7月19日对记者表示。

而根据开封市统计局的相关数据,今年以来,当地新增房地产项目情况显得比较清淡。截至5月底,开封市房地产项目入库共38个,计划总投资383.84亿元。分县区看,除兰考县、示范区有超过10个入库外,顺河区、鼓楼区、禹王台区、杞县等4个县区均未新增房地产项目。

开封市住建局相关人士也向相关媒体表示,开封市自从2017年出台限售等房地产调控政策,出台限售政策的初衷是遏制炒房现象。经过两年来的调控,开封市房地产已经过渡到平稳发展的阶段,炒房现象基本得到遏制,所以限售政策并无存在的必要。

多城政策微调

开封此次调整限售政策并非全国首例。太原在2018年7月对二手房限售松绑,菏泽则在2018年11月发文,取消新购住房限制转让。

今年以来,已有多个城市对所辖区域的房地产政策做出微调。据中原地产研究中心统计数据,2019年上半年,全国各地房地产微调政策达251次。6月份,就有多地从不同层面微调了当地的楼市政策,政策取向或紧或松。

从紧方面,6月20日,西安市发布新政,规定从市外迁入户籍的居民家庭在限购区域范围内购买商品住房或二手住房的,须落户满1年,或连续缴纳12个月社保或个税;在限购范围内无住房的非户籍居民家庭,须提供5年及以上个税和社保缴纳证明,方可购买1套商品住宅或二手住宅。同时将临潼区纳入住房限购范围。这是住建部今年四月份和五月份相继对10个城市预警提示后,西安作为数月来新建商品房价和二手房价格同比上涨幅度较大的城市,主动将政策从紧。

宽松方向上,6月6日,南京市高淳区出台政策称,只要持有南京市居住证,或者携带用人单位的劳动合同和营业执照,即可开具证明在高淳区买房。

中原地产首席分析师张大伟称,2019年,全国有广州、南京高淳、青岛高新区等10地针对限售、限购、二手房税费等政策执行了微调松绑,另外全国也有超过100个城市放宽了人才政策,变相拓宽了购房人群。

不过受访专家均表示,楼市调控还是坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,继续保持调控政策的连续性稳定性。

张大伟表示,“房住不炒”仍然是目前房地产市场平稳运行的主轴,地方调控收紧预期依然存在。许小乐则表示,开封放开限售,是根据当地房地产市场的特点做出的决定,是“一城一策”的题中之义。如果当地市场因此而热起来,政策一定会回调。



新华社图片

7月房企海外融资规模超170亿美元

□本报记者 董添

7月以来,超过20家房地产企业发布海外融资计划,融资金额超过170亿美元,创下历史单月海外融资新高。

房企抓紧融资

中原地产研究中心统计数据显示,7月以来,超过20家房地产企业发布海外融资计划,融资金额超过170亿美元,创下历史单月海外融资新高。

多家房企融资计划期限较长。7月17日,中国金茂控股集团有限公司公告宣布,拟为公司全资附属公司方兴光耀有限公司所发5亿美元2029年到期的优先担保票据提供无条件及不可撤回的担保。

同时,不少公司融资成本高企。7月17日早间,佳兆业集团控股有限公司公告表示,将发行2023年到期的3亿美元优先票据,票面利率10.875%。

多家房地产企业取消了融资计划。以象屿集团为例,7月19日,据上清所披露,公司2019年度第一期中票取消发行,发行金额为10亿元,期限5年,全部用于补充子公司厦门象屿物流集团有限责任公司流动资金。公告显示,鉴于近期市场波动较大,象屿集团决定取消本期中票的发行。公司将另行择机重新发行。

部分公司取消短期融资计划后,加大了长期融资计划的额度。以富力地产为例,公司曾在6月19日公告称,为了合理降低发行利率,控制融资成本,公司取消发行2019年度第五期超短期融资券,日后择机发行。7月5日,富力地产公告将发行2024年到期(除非根据票据条款提前赎回)的优先票据,总金额为4.5亿美元,

利率为8.125%。

7月拿地“涛声依旧”

在上半年房企融资相对宽松影响下,土地市场持续火热,多地区土地出让规模较大。

中原地产数据显示,7月以来,各地土地市场成交依然活跃,从城市看,卖地超过50亿的城市依然多达13个,其中卖地最多的城市南京卖地249.7亿元,另外苏州卖地186亿元,上海,昆明,南通,郑州,长沙等城市卖地金额超过了100亿。包括宁波、北京、成都、天津、无锡、绍兴等城市卖地也在高位。

从房企拿地情况看,7月份以来,中海地产、中国金茂、华侨城等房企权益拿地总价超过50亿元。碧桂园、绿地控股、新希望地产、厦门国贸、首创置业、金融街等房企拿地金额均超过30亿元,拿地规模居前。

中原地产首席分析师张大伟表示,从房企看,做大依然是趋势,特别是中型房企,拿地依然坚决,二线城市成为热点,企业依然大量增加布局。“虽然最近包括信托、美元债等收紧预期出现,但实际对市场的影响还没有出现,执行层面的收紧还没有出现。这种情况下,房企拿地依然在上半年二季度的惯性下冲高。”

张大伟表示,整体看,房企的资金链分化严重,大部分企业依然处于降杠杆阶段,特别是2016年左右购入大量高价地块的企业,最近拿地非常少。从资金情况看,如果信托等政策严格执行,预计土地市场有出现退烧的可能性。

房企业绩分化

Wind数据显示,截至7月19日,A股38家房企发布2019年半年度业绩预告,17家预喜,

预喜比例为44.74%。其中,略增5家,扭亏5家,预增7家。19家房企2019年上半年业绩出现不同程度的下滑,已发布业绩预告的上市房企出现较为明显的分化。

中国证券报记者梳理发现,结转销售收入增加、加快项目开发销售进度、大力推广预售项目、转让股权是上市房企实现业绩增长的主要手段。反之,可售房源明显减少,

部分房企报告期内加快开发销售。以金融街为例,公司预计2019年前6月共实现归属于上市公司股东的净利润9.95亿元至10.81亿元,同比增长15%至25%。业绩变动的主要原因是,报告期内,公司开发销售业务和工程有序推进,开发销售业务收入较去年同期有所增加;公司资产管理业务经营效能持续提升,资产管理业务收入实现稳定增长。

部分房企报告期内预售项目增多。以粤宏远A为例,公司预计2019年前6月共实现归属于上市公司股东的净利润4000万元至5500万元,同比扭亏。业绩变动的主要原因是,公司房地产自营项目以及合营企业万科置地“翡丽山”项目已预售商品房部分产品在2019年上半年度达到收入确认条件而实现了销售收入的增加,从而使公司房地产业务的利润有所增长。

部分房企进行了股权转让,实现业绩和现金流的缓解。以泰禾集团为例,公司2019年上半年预计实现归属于上市公司股东的净利润为13.77亿元-15.73亿元,同比增长40.04%-59.97%。业绩变动的主要原因是,报告期内公司房地产项目开发规模正常增长,2019年上半年可确认销售收入高于上年同期致使利润增长;报告期内部分房地产项目引入合作方,进行股权合作,因股权转让确认投资收益高于上年同期。

政策鼓励大力发展体育产业

人造草坪市场迎来发展良机

□本报记者 董添

近年来,政策加强对体育产业的大力支持,使足球场等体育设施建设面临巨大需求,人造草坪市场由此迎来黄金发展期。有券商测算,仅足球场建设的需求就有望拉动国内人工草坪市场的规模在2020年超过150亿元。在此背景下,国恩股份等上市公司加快了人工草坪产业的布局,共创人造草坪等行业龙头也加快了登陆资本市场的步伐。

体育产业发展带来巨大需求

近日,《关于深化教育教学改革全面提高义务教育质量的意见》印发。《意见》提出,开齐开足体育课,将体育科目纳入高中阶段学校考试招生录取计分科目。科学安排体育课运动负荷,开展好学校特色体育项目,大力发展校园足球,让每位学生掌握1至2项运动技能。

对此,广证恒生指出,随着学校对体育科目重视程度的日益提高,足球运动有望在校园不断普及,和足球有关的设施建设也将加快,并给从事相关业务的上市公司带来机遇。其中,人造草坪市场和相关上市公司迎来政策利好。

近年来,人造草坪市场保持了持续快速发展的势头。从全球市场来看,根据市场研究机

构Technavio的估算,2018年到2020年全球人造草坪行业的市场规模将以每年14.36%的复合增长率增长,2019年全球人造草坪市场的规模有望超过20亿美元。其中,全球最大的人造草坪市场EMEA(欧洲、中东和非洲)2019年的销售额有望达到7.5亿美元。

从国内来看,随着政策对于体育产业的大力支持,国内人造草坪市场也迎来了发展的黄金时期。特别是,2016年编制的《中国足球中长期发展规划(2016—2050年)》和《全国足球场地设施建设规划(2016—2020年)》指出,“将足球场设施纳入当地国民经济和社会发展规划”“2021—2030年,每万人拥有1块足球场”。

安信证券指出,正规足球场大约7200平方米,七人制足球场大约3100平方米,按此估算,截至2020年全国新增足球场面积为1.92亿平方米,假设人造草坪占比4成,每平方米造价150元,预计将为人造草坪带来115.2亿元的市场,考虑维护翻新、出口等因素,保守估计2020年国内人工草坪市场的规模将超过150亿元。

龙头企业加快市场布局

从国内来看,人造草坪自上世纪90年代初引入国内后发展迅速,到2009年,人造草坪的出口量已经超过国内销量。而到2016年,国内

人造草坪的销售额更是突破了百亿元大关。国内人造草坪企业也不断登陆资本市场,目前,已有A股上市公司国恩股份,以及新三板公司傲胜股份、联创草坪涉足人造草坪产业。

其中,国恩股份于2017年设立了子公司国恩体育草坪,全力进军人造草坪市场。2018年年报显示,公司部分完成平度中小学1.68亿项目并中标城阳、即墨区中小学塑胶跑道及人造草坪采购项目,标志着公司在人造草坪业务领域取得新的突破,也标志着国恩体育草坪成为中国第一家集研发、生产、销售、铺装、维护为一体的一站式草坪生产企业。

同时,公司还全力开拓国内外市场,产品出口欧洲、亚洲、澳大利亚、中东等60多个国家和地区。2018年,公司还新引进多套生产设备,极大的提升了生产产能。2018年,公司人造草坪的销售量、生产量分别同比增长了423.88%、223.26%,产销两旺,铺装工程进展顺利,业务获得突飞猛进的发展。

另外,今年5月,江苏共创人造草坪股份有限公司递交了IPO招股说明书,冲刺A股。招股说明书显示,共创人造草坪去年营业收入为13.98亿元,净利润为2.45亿元,公司是全球生产和销售规模较大的人造草坪企业,2017年全球市场占有率达14.21%,还是FIFA(国际足联)6家全球人造草坪优选供应商之一。

北京鼓励出租车换纯电车 最高可补逾7万元

□本报记者 崔小粟

北京市财政局、北京市交通委近日发布通知,将对出租汽车更新为纯电动汽车的出租车经营者进行一次政府资金奖励,每辆车奖励上限为7.38万元。奖励期限自发布之日起至2020年12月31日。业内人士分析认为,北京纯电动出租车奖励落地,近期“双积分”政策修订出台,结合国内外车企电动车加大电动平台投资及全新电动车型规划,行业景气及市场预期有望迎来改善。

每车补贴上限7.38万元

北京市财政局、北京市交通委7月17日发布《关于出租汽车更新为纯电动汽车资金奖励政策的通知》(简称《通知》)称,为贯彻北京市打赢蓝天保卫战行动计划,进一步加快出租汽车行业纯电动汽车推广,将实施出租汽车更新为纯电动汽车资金奖励政策,向符合要求的出租车经营者给予一次性政府资金奖励。

奖励标准方面,比照纯电动出租汽车生产环节电池采购价格,每辆车上限为7.38万元,低于奖励上限的按实际电池采购价格确定。电池资产归出租汽车经营者所有。

奖励范围包括,北京市2018—2020年到期报废的出租汽车、使用车辆奖励指标购置的纯电动巡游出租汽车、经市政府批准更新的其他巡游出租汽车。

通知还要求,车辆续航里程原则上不低于300公里,具备充换电兼容技术,以快速更换电池为主。车辆还应提供电池8年或60万公里质保,且质保期内电池满电量不低于80%、车辆电池与充换电站技术相匹配等。

中信证券汽车分析师认为,出租车经营者如更换纯电动出租车,除可获得财政补贴金额外,还免去了电池采购成本。司机相当于采购了一辆比传统燃油车动力总成更便宜的燃油车,鼓励力度大,将刺激司机更愿意,预计潜在替换数约1.3万辆。

利好本地新能源汽车企

按照车辆原则上应具备充换电兼容技术,且车辆电池与充换电站技术相匹配要求,专家认为北汽新能源纯电车EU系列换电版将具备明显换电优势和本地供应优势。截至2018年11月,北汽新能源已在北京等城市投放了超过6000余辆出租车等营运车辆,累计建设换电站116座。其中北京建成100座,2018年年底全部开放运营,城区平均服务半径达到2.78km。

另据北汽集团党委书记、董事长徐和谊近日在2019世界新能源汽车大会上透露,北京市出租车将在未来两到三年内全部更换为具备快速换电和快速充电功能的电动车。

2018年,汽车行业28年以来首次负增长,2019年以来下滑态势延续。中汽协数据显示,2019年1—6月,汽车产销比上年同期分别下降13.7%和12.4%。但新能源汽车市场“一枝独秀”,上半年整体销量表现不俗。1—6月,新能源汽车销量完成6.71万辆,同比增长49.6%。

信达证券分析认为,由于2019年新能源汽车补贴退坡幅度较大,因此上半年抢装现象较为明显,随着过渡期结束,预计三季度行业进入调整期,需求承压。同时,经过本次调整,2020年补贴退坡将对产业链冲击减弱,行业进入更健康的市场化发展周期,全球电动化大趋势和国内积分制政策将推动行业长期发展。

国联证券汽车分析师认为,受7月1日部分地区切换国六标准,以及新能源汽车补贴退坡过渡期于6月底结束,在厂家和经销商促销政策的共同促进下,乘用车市场需求比上月有所回升,企业端库存降至较低水平。三季度由于渠道补库存,厂家产销量增速有望逐步好转。9月起,由于汽车行业同比基数,且在各地出台的汽车消费政策刺激下,行业销量有望明显改善。