

中国证券报记者日前对北京地区商住房市场走访发现,受限购政策影响,北京地区商住房成交惨淡,新房楼盘普遍存在滞销。很多在售的楼盘是2017年限购政策出台前入市的,目前仍在销售,这些新房楼盘已经有二手房入市交易,价格存在较大的“倒挂”现象。部分楼盘常年销售惨淡,相关公司为了增加现金流,将项目已经做了抵押,导致新房无法正常网签。还有的项目为了吸引客户,将本应该全款销售的房款做成首付分期支付,分期时间最长可达两年,存在违规销售的现象。



新华社图片

北京商住房市场几近冰点

多个项目因抵押无法正常网签

□本报记者 董添

两三个月卖一套

“项目是2016年最高点时开的盘,最高达到5.5万元/平方米,当时均价也要到5万元/平方米。现在项目一手房卖3万元/平方米,依然卖不出去。”位于南五环地铁附近某头部房企开发的商住新房销售人员王平(化名)对中国证券报记者表示,“很多当时的销售人员都辞职了,现在基本上两三个月能卖一套。”

据王平介绍,项目在开盘初期一度卖得十分火爆。项目当时拿地容积率比较高,楼盘单栋建设的密度较大。虽然前期销售火爆,但是限购来临时,每栋都剩下很多房源。“一层楼大概有24户,销售火爆时每个楼层都有出售,但也遗留了较多的房源。如果是住宅,这些年早就清盘了。商办项目严格执行限购,一手房

只能卖给公司,很难在短时间内做到清盘。”“这个项目是精装修,还有燃气,装修也是奔着居家过日子用的,如果真的拿来当办公用房,可能还真的需要另外装修。”有看房者对中国证券报记者表示,“没有限购前,我就来看过房,当时可以个人名义贷款买。因为觉得房子设计成LOFT,对年纪大的人不太方便

就卖。现在价格已经跌了一半了,但只能以公司名义买,并且得全款。”

上述看房者称,现在之所以来看房,是看到项目近期又进行了促销,但是还没有来得及注册公司。销售人员说注册公司不着急,网签之前注册好就可以。现在这个阶段主要是交定金和“首付”款,后续手续可以帮着一起做。

项目存在抵押

中国证券报记者进一步了解到,很多商住新房项目之所以不严格要求购房者资质,允许购房者注册公司环节“慢慢来”,和项目已做了抵押,无法进行正常网签有关系。

以位于北五环某商住房项目为例,中国证券报记者了解到,项目开盘时间超过5年,限

购之后销售一直不理想,开发商为了缓解现金流压力,将楼盘做了抵押。解抵押时间要到两年以后。

“目前认购的客户只需要交5万元的定金,一个月之内交足50%的房款。如果有公司资质的,就等着交完房款一起走网签。如果没有公

司,可以在这段时间注册公司,做好资质。”上述楼盘销售人员对中国证券报记者表示,“外地的公司也可以购买,只要是公司就可以,注册起来也很方便。但是,由于注册公司需要成本,空壳存续也需要交一定的费用,而公司持有房产是需要缴纳房产税的。这些原因导致很

多人不能接受注册公司买房这件事。”

当中国证券报记者问及不能网签是否可以正常入住时,上述销售人员称,不能以业主的方式入住。但如果有特殊需要,可以先签一份租房合同,以租房的形式入住,然后等正常网签。但是,这部分租金是需要业主自己承担的。

价格倒挂严重

中国证券报记者观察到,不少新房楼盘已经有二手房入市。这些二手房业主在购买一手房时,价格普遍较高,因此挂牌二手房时有较强的市场预期。另外,目前北京商住限购政策规定,二手商住房可以出售给有购房资质的个人。相比只能卖给公司的一手商办类新房,二手商办房具有一定的客户优势。

“当时买新房的时候每平方米接近6万元,现在虽然开发商每平方米卖3万元,但我的心理价位还是每平方米卖6万元。”某商住

房持有人李方(化名)对中国证券报记者表示,“开发商每平方米卖3万元只能卖给公司,个人不能买。我的二手房可以卖给交够五年北京社保或纳税的个人,可以不赚钱,但是不能亏钱。现在不太着急用钱,总能遇到合适的客户。”

但是,中介对于这类二手房却并不热情。“我们从不主动推荐自己的客户买这类二手房。这类房子,无论是新房还是二手房,都需要全款买。如果有这些钱,不如拿来做首付贷

款买住宅。除非有特殊需求,或者真的用作办公用途,可以考虑这类房子。”位于南五环某头部中介对中国证券报记者表示。

“另外,我们和很多开发商的商办项目没有什么合作,因此即便是新房客户我们也不会去引导。”上述中介人士对中国证券报记者表示。

这一说法得到了很多开发商销售人员的印证:“项目已经是赔钱状态,不可能再和中介签合作协议。即便中介能带来增量看房客户,对于限购政策也是束手无策。我们驻场人

员每销售一套房能拿到几百到几千元的提成,但是到了中介人员那里,就不是这个数了。”

中国证券报记者走访发现,由于商住项目土地容积率高,开发商拿地成本较低,虽然项目普遍存在滞销,但是开发商普遍对商住拿地热情很高。另外,很多住宅土地竞拍时,需要连带拍下商住地块,用于配套设施建设,因此新开商住房项目一直未停止。而新开项目陆续入市,定价普遍较低,使得限购之前入市的项目去化难度进一步加大。

销售目标完成率低 百家房企线上鏖战“双十一”

房企营销不会大幅依赖于贝壳、链家等平台,天猫好房可以看做是房企市场营销的一次尝试。且房企此前和易居已有多次合作,因此房企本次参与性较高。”房产评论员陈雷表示。

“金九银十”期间,房企就曾推出系列营销措施。9月23日,中国奥园推出“奥园挑房节·限时88折起”活动,覆盖北京、广州、深圳、东莞、南宁、成都等20座城市。华润置地9月21日至10月31日期间推出“中秋国庆购房节”活动,全国6大区70+城市200+项目参与,包括精选特价房源、公寓/商铺/车位折上折、推荐成交奖励升级等优惠。

同时,房企积极推盘迎合促销。以北京市场为例,在“金九”成色不足的情况下,“十一”前三天,北京12个项目获得预售许可证,部分项目获证当日即开盘销售。中国恒大10月8日在哈尔滨、重庆、贵州、青岛、珠海、佛山、包头等省市推出9个新项目。

新华联第三季度营业收入18.31亿元,净亏损1.15亿元。前三季度营收35.56亿元,净亏损6.8亿元。公司第三季度、前三季度营收和净利润均同比大幅下降。

克而瑞地产研究中心数据显示,从各房企整体销售情况来看,前三季度近三成房企全年目标完成率不足65%。

易居研究院数据显示,截至9月底,全国100个城市新建商品住宅库存总量为50739万平方米,环比增长4.8%,同比增长9.3%。100个城市中,一、二、三四线城市的新建商品住宅库存总量分别为3110万平方米、26603万平方米、21026万平方米,同比增速分别为12.2%、14.4%、30%。

中指研究院数据显示,9月30个重点城市成交2855万平方米,环比下跌4%,同比增长8%。9月30个重点城市近七成城市供求比明显回升,六成以上城市供求比大于1。

诸葛找房数据研究中心分析师陈霄表示,“金九银十”以来,各大房企纷纷抓紧销售窗口期积极推盘去化,但从9月重点城市去化情况来看,表现平平。房企在全年目标完成率较低的情况下,销售端承压,四季度仍面临较强的销售压力,后续仍需加快推盘节奏、加强营销力度。

天风证券认为,房企高开工、快施工、强推盘等均有助降负债目的。高开工目的是尽快将土地库存转化为商品房库存,以销售回款。快施工目的是缩短预售到竣工的交付时间,加速结算确认收入。

守护现金流

亿翰智库数据显示,10月19日至10月26日,监测的50家房企投资建筑面积693.9万平方米,成交金额438.6亿元,成交金额环比前一周降幅明显。

克而瑞地产研究中心称,31家监测房企9月新增土储总建筑面积3124万平方米,环比下降10%;新增土储成交总价1655亿元,环比下降1%。从8月底“三道红线”融资新规出台后,土地市场流拍率出现上升趋势,土地市场持续低位运行。

就公司而言,减少拿地、多元化拿地均可有效减少拿地开支,从有息负债端实现降负债目的。以中国恒大为例,公司降负债的具体措施就包括控制土储规模,实现土储负增长。融创中国也同样提出审慎拿地。

另据彭博数据,境内房企10—12月到期的人民币债券规模分别约为895.45亿元、709.55亿元、917.61亿元;同期到期的美元债分别约为49.95亿美元、467亿美元、238.79亿美元。

与此同时,按照监管部门要求,房地产融资管理规则将于2021年年初全面开始实施。“三道红线”具体要求包括:扣除预收账款后的资产负债率要低于70%;净负债率要低于100%;现金短债比不能低于1倍。

陈霄认为,在当前融资环境下,房企应保证现金流安全、防范各类金融风险。审慎拿地,加大营销力度,拓展营销渠道,加速销售回款。

产能置换难度加大 水泥价格持续走强

□本报记者 董添

近期全国水泥价格普遍出现持续上涨的态势。中国水泥网数据显示,10月全国水泥价格指数已累计上涨超过2.8%,中南地区也开始逐步走强。江苏、广西、福建、河北、河南等地企业已纷纷发出涨价通知。

业内人士表示,水泥价格上涨一方面和旺季期间下游需求量提升有关,另一方面也和近期行业面临环保限产政策及产能置换难度加大有关。

10月26日,工业和信息化部在关于十三届全国人大三次会议第8616号提案答复的函中表示,下一步,工信部将继续严肃产能置换,严禁新增产能,强化监督确保产能置换方案执行到位;研究修订《水泥玻璃行业产能置换实施办法》,提高政策的针对性和可操作性,更好地促进地方和企业开展产能置换;会同生态环境部研究出台2020年后的水泥错峰生产有关政策,更好地促进水泥行业健康平稳可持续发展。

此前,工信部发文提出,违反错峰生产规定被省级及以上工信和环保部门约谈后拒不改正的水泥企业所涉及的熟料产能,不得用于产能置换。2013年以来,连续停产两年及以上的水泥熟料生产线不能用于产能置换。用于置换的水泥熟料产能原则上不能拆分,如确有必要,拆分转让不能超过两个项目。非新型干法工艺的特种水泥产能指标只能置换为特种水泥项目。位于国家规定的大气污染防治重点区域或跨省级辖区实施产能置换的水泥熟料项目,产能置换比例为2:1,位于非大气污染防治重点区域的水泥熟料项目,产能置换比例为1.5:1。

“金九”期间,水泥产销量也超预期。国家统计局最新数据显示,9月全国水泥总产量达23341万吨,同比增长6.4%。前三季度,全国水泥总产量达167627万吨,同比降幅收窄至1.1%,远超市场预期。

太原出台公积金便民政策 担保方式可变更

□新华社10月27日电

记者从太原市住房公积金管理中心获悉,该中心近日下发《关于办理变更担保方式相关工作的通知》,明确借款人在贷款期间遇到保证人无法履行担保义务等情况时,可以申请办理担保方式变更。

太原市住房公积金管理中心相关负责人表示,近年来,一部分借款人在贷款期间因保证人不能履行担保义务或发生房屋拆迁等情况,存在变更担保方式的需求,中心对此项工作进行了试点,目前已经掌握一定办理经验,为此决定全面推行这一便民政策。

相关通知明确,借款人在贷款期间,当保证人无法履行保证责任或因抵(质)押物减值、灭失等原因,需变更原抵押借款合同约定的担保时,借款人可向原发放住房公积金个人贷款的承贷部门提出变更申请。

借款人申请变更担保方式、提供或追加新的抵押物的,新的抵押物应按要求进行评估,贷款余额与新的抵押物价值之比不得大于70%,且新的抵押物剩余使用年限应长于剩余贷款期限。用于抵押的物品只限于太原市具有不动产权登记证或房屋产权证的房产。所有权人不限于借款人本人。

此项便民政策自2020年11月1日起执行,有效期为五年。

“增存挂钩” 加快盘活城镇存量土地

□新华社10月27日电

2020年上半年,江苏新沂又有12家低效用地企业完成处置,释放土地313亩,盘活房产6万余平方米,增存挂钩、盘活存量正成为产业升级、城市更新的新引擎。

记者27日从自然资源部获悉,“增存挂钩”就是土地增量、存量挂钩,把盘活存量作为新增用地指标的重要因素。最新数据显示,增存挂钩政策实施以来,2018年、2019年全国消化存量土地近900万亩,相当于2019年新增建设用地指标的1.8倍,遏制了新增建设用地无序扩张,减轻了耕地压力。

据悉,近年来各地结合实际,想方设法盘活低效用地。上海制定了城市更新实施办法,浙江制定了城镇低效用地再开发调查要点、专项规划编制要点;江苏出台了关于促进低效产业用地再开发的意见等等。江苏新沂自2018年3月出台《“僵尸企业”及“半拉子”工程处置工作方案》至今,完成“僵尸企业”“半拉子”工程处置47家,盘活土地3698亩,新入驻项目土地利用率达97.8%,为产业升级、城市更新打开了“增量空间”。

自然资源部有关负责人说,“十三五”期间,全国将改造开发600万亩城镇低效用地,促进单位国内生产总值建设用地使用面积降低20%。今年印发的《中共中央 国务院关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》提出,完善城镇建设用地价格形成机制和存量土地盘活利用政策,推动实施城镇低效用地再开发。“十四五”期间,江苏新沂等地“增存挂钩、盘活存量”经验值得进一步完善推广。

□本报记者 张军

继“金九银十”促销“抢收”后,房企营销再祭新招。今年“双十一”100多家房企80万套房源将上线天猫好房促销活动。与此同时,房企近期投资审慎、拿地趋紧。

有专家认为,快速出货仍是房企当前的最大需求,此举促销目的明显。从销售端来看,房企前三季度年度销售目标完成率低,且去化尚具压力。投资端方面,距“三道红线”实施节点愈近,房企减少拿地可有效减少开支,从而有息负债端实现降负债目的。

线上促销

天猫官方日前宣布称,今年“双十一”期间,全国有100多家房企带着3000多个楼盘,共计80万套房源将参与天猫好房线上促销活动,特价房覆盖全国近300个城市。富力集团率先加入,并推出约500亿元货值加入“双十一”促销活动。

中国证券记者在天猫好房首页看到,碧桂园、中南置地、保利发展控股、富力集团等19家房企品牌被展出。品牌展示下方页面便是具体项目链接,并标注有“房价最高立减”等字样。

早前,天猫好房成立时,包括万科董事会主席郁亮、碧桂园总裁莫斌、绿城中国董事会主席张亚东等70多位房企高管出席。

“快速出货仍是房企当前的最大需求,但

房企营销不会大幅依赖于贝壳、链家等平台,天猫好房可以看做是房企市场营销的一次尝试。且房企此前和易居已有多次合作,因此房企本次参与性较高。”房产评论员陈雷表示。

“金九银十”期间,房企就曾推出系列营销措施。9月23日,中国奥园推出“奥园挑房节·限时88折起”活动,覆盖北京、广州、深圳、东莞、南宁、成都等20座城市。华润置地9月21日至10月31日期间推出“中秋国庆购房节”活动,全国6大区70+城市200+项目参与,包括精选特价房源、公寓/商铺/车位折上折、推荐成交奖励升级等优惠。

同时,房企积极推盘迎合促销。以北京市场为例,在“金九”成色不足的情况下,“十一”前三天,北京12个项目获得预售许可证,部分项目获证当日即开盘销售。中国恒大10月8日在哈尔滨、重庆、贵州、青岛、珠海、佛山、包头等省市推出9个新项目。

新华联第三季度营业收入18.31亿元,净亏损1.15亿元。前三季度营收35.56亿元,净亏损6.8亿元。公司第三季度、前三季度营收和净利润均同比大幅下降。

克而瑞地产研究中心数据显示,从各房企整体销售情况来看,前三季度近三成房企全年目标完成率不足65%。

易居研究院数据显示,截至9月底,全国100个城市新建商品住宅库存总量为50739万平方米,环比增长4.8%,同比增长9.3%。100个城市中,一、二、三四线城市的新建商品住宅库存总量分别为3110万平方米、26603万平方米、21026万平方米,同比增速分别为12.2%、14.4%、30%。

中指研究院数据显示,9月30个重点城市成交2855万平方米,环比下跌4%,同比增长8%。9月30个重点城市近七成城市供求比明显回升,六成以上城市供求比大于1。

诸葛找房数据研究中心分析师陈霄表示,“金九银十”以来,各大房企纷纷抓紧销售窗口期积极推盘去化,但从9月重点城市去化情况来看,表现平平。房企在全年目标完成率较低的情况下,销售端承压,四季度仍面临较强的销售压力,后续仍需加快推盘节奏、加强营销力度。

天风证券认为,房企高开工、快施工、强推盘等均有助降负债目的。高开工目的是尽快将土地库存转化为商品房库存,以销售回款。快施工目的是缩短预售到竣工的交付时间,加速结算确认收入。

守护现金流

亿翰智库数据显示,10月19日至10月26日,监测的50家房企投资建筑面积693.9万平方米,成交金额438.6亿元,成交金额环比前一周降幅明显。

克而瑞地产研究中心称,31家监测房企9月新增土储总建筑面积3124万平方米,环比下降10%;新增土储成交总价1655亿元,环比下降1%。从8月底“三道红线”融资新规出台后,土地市场流拍率出现上升趋势,土地市场持续低位运行。

就公司而言,减少拿地、多元化拿地均可有效减少拿地开支,从有息负债端实现降负债目的。以中国恒大为例,公司降负债的具体措施就包括控制土储规模,实现土储负增长。融创中国也同样提出审慎拿地。

另据彭博数据,境内房企10—12月到期的人民币债券规模分别约为895.45亿元、709.55亿元、917.61亿元;同期到期的美元债分别约为49.95亿美元、467亿美元、238.79亿美元。

与此同时,按照监管部门要求,房地产融资管理规则将于2021年年初全面开始实施。“三道红线”具体要求包括:扣除预收账款后的资产负债率要低于70%;净负债率要低于100%;现金短债比不能低于1倍。

陈霄认为,在当前融资环境下,房企应保证现金流安全、防范各类金融风险。审慎拿地,加大营销力度,拓展营销渠道,加速销售回款。

</