

## 个人房贷办理不受影响

## 就地过年或催生核心城市购房需求

日前,多个城市被传“房贷暂停”。中国证券报记者调研多家银行了解到,北京地区个人房贷正常放贷,深圳多家银行也未出现“房贷暂停”情况。

今年,在防疫要求下,多地提倡就地过年。有分析人士认为,在该政策影响下,今年春节期间返乡置业需求或受到抑制,但核心一二线城市或迎来销售窗口期。

●本报记者 张军

## 房贷正常受理

“个人购房贷款目前正常放贷,所需的材料和申请流程没有变化。”农业银行北京地区某分行个贷业务人员告诉中国证券报记者。招商银行、建设银行北京地区多个分行的个贷业务人员也同样表示。

有个贷业务人员表示,近期市场上流传的个人房贷业务收紧,其实是担心“两道红线”的影响。“但该政策本身影响不大,而且监管给了银行4年的过渡期。对于普通购房者,不用考虑这么多。”

上述个贷业务人员所称的“二道红线”,即2020年12月31日,央行、银保监会发布的《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》(简称《通知》)。

《通知》对7家中资大型银行、17家中资中型银行、中资小型银行和非县域农合机构、县域农合机构、村镇银行,共5档机构分类分档设置房地产贷款占比上限、个人住房贷款占比上限。比如,第一档中资大型银行房地产贷款占比、个人住房贷款占比上限分别为40%、32.5%。

《通知》指出,超出相关要求的,业务调整过渡期为自通知实施之日起4年。长城证券发表研报称,该政策对房地产市场影响整体有限。

也有部分银行受到影响。“二道红线”对每个月的放贷额度有些许影响,但个人放贷是可以正常做的,只是审批的时间可能会延长。”光大银行北京某分行个贷业务人员告诉中国证券报记者,比如当月的额度用完了,则会顺延到下个月。

事实上,除各银行所受影响不一外,各销售项目的执行情况也有较大



新华社图片 本报记者 张军 摄

差异。

“从今年开始,个人房贷材料审批变得严格了。”丰台区某新房项目销售人员表示。海淀区某新房项目销售人员则表示,“目前合作的几家主流银行都是正常放贷的。”有中介称,“四大行的额度可能会偏紧,但小银行是比较充足的。”

中国证券报记者走访深圳地区的工商银行、农业银行、中国银行、招商银行、中信银行等了解到,今年1月,深圳按揭贷款额度、投放力度与去年同期变化不大,并未出现“暂停放贷”的情况。

“在‘二道红线’政策下,部分超限或临限银行由于额度压降或额度紧张原因,存在房贷办理排队、周期延长、利率上浮的现象,但大面积停贷并不会出现。不过,信贷投放的缩量将明显制约今年房地产投资、销售和房价上行的动力。”民生银行研究院宏观分析师赵鑫鑫告诉中国证券报记者。

## 调控频繁加码

结合今年1月以来的调控政策来看,市场愈加趋严,“堵漏洞”特征明显。

1月21日晚,上海市房屋管理局等多部门发布《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》,从土地到规范市场秩序等多纬度管控市场。其中,严格执行住房限购政策,夫妻离异的,任何一方自夫妻离异之日起3年内购买商品住房的,其拥有住房套

数按离异前家庭总套数计算。

1月25日,上海又将法拍房纳入限购政策范围。在此之前,法拍房是不少购房者的“捷径”。

1月29日晚,上海银保监局发布进一步加强个人住房信贷管理工作的通知,对上海辖内商业银行就住房信贷管理等工作提出要求,要求辖内商业银行对2020年6月以来发放的消费类贷款、经营性贷款以及个人住房贷款进行全面自查,并于2021年2月28日前向上海银保监局报送自查和整改报告。

北京银保监局日前也要求辖内各行对2020年下半年以来新发放的个人消费贷款和个人经营性贷款合规性开展全面自查,并要求银行对发现的问题立即整改,加强内部问责处理。

“短期看,强监管政策将进一步压制房地产市场融资规模扩张,房地产投资活动或弱化。银行方面,消费贷和经营贷利率或走高,以减少利率套利。从长期来看,房地产行业相关监管力度不会减弱。”苏宁金融研究院研究员陶金表示。

受调控等多种因素影响,市场出现“降温”。克而瑞地产研究中心监测数据显示,1月29个重点城市新增供应面积1838万平方米,环比下降54%;成交面积2667万平方米,环比下降24%。TOP100房企1月实现操盘

推广力度,影响归属上市公司股东的净利润同比增长50%以上。

也有公司非房地产业务报告期内出现重大亏损,对公司产生较大影响。卧龙地产近日发布关于参股公司发生重大亏损的提示性公告。公司持有参股公司广州君海网络科技有限公司(简称“君海网络”)49%的股权。根据君海网络财务部门初步测算,君海网络2020年度实现归母净利润-17784.4万元,与上年同期相比下降174.95%,预计影响公司净利润约-8714.36万元(未经审计)。

此外,报告期内,部分房企进行大额资产的处置,获得了较高的非经常性损益收入。

海泰发展预计2020年度实现归属于上市公司股东的净利润3300万元-4300万元,同比增长120%-187%。本期业绩预盈的主要原因为非经营性损益增加、积极拓展非房企主业发展是上述房企业绩大幅增长的主要原因。

不少房企报告期内积极拓展多个非房地产业务,助力2020年业绩增幅较大。鲁商发展预计2020年实现归属于上市公司股东的净利润与上年同期相比,增加额为20670万元到31000万元之间,同比增长60%-90%。业绩增长的主要原因是,泰安、临沂、青岛等地区健康地产项目集中交付,结算收入相比同期有所增加,影响归属于上市公司股东的净利润同比增长50%以上;同时,2020年公司加大了化妆品各渠道促销

金损失,该损失属于非经常性损益。以上因素叠加导致本报告期出现亏损,其中非经常性损益亏损约为9.1亿元。

不少亏损的房企提出,疫情影响了项目工期,导致结转收入下降明显。

海航基础预计2020年亏损59亿元至80亿元,相比2019年亏损幅度扩大。海航基础指出,房地产业务因疫情影响部分项目工期延后,导致房地产业务结转收入较上年下降;持有型物业租金以及物业管理业务方面,疫情期间公司为部分中小商户减免租金,同时出租市场萎缩导致收入减少等原因,导致全年业绩续亏。

## 拓展非房地产主业

中国证券报记者进一步梳理发现,预喜的19家上市房企中,增幅超过50%的有13家,超过100%的有5家。非经营性损益增加、积极拓展非房企主业发展是上述房企业绩大幅增长的主要原因。

不少房企报告期内积极拓展多个非房地产业务,助力2020年业绩增幅较大。鲁商发展预计2020年实现归属于上市公司股东的净利润与上年同期相比,增加额为20670万元到31000万元之间,同比增长60%-90%。业绩增长的主要原因是,泰安、临沂、青岛等地区健康地产项目集中交付,结算收入相比同期有所增加,影响归属于上市公司股东的净利润同比增长50%以上;同时,2020年公司加大了化妆品各渠道促销

销售额8705.3亿元,同比增长70.7%,但较2020年12月的操盘销售额,减量明显。

“考虑到近期信贷趋紧,一定程度上或限制居民杠杆率,居民观望情绪或走高,预计后市成交规模环比将出现回落。大中城市市场热度仍有延续机会,随着调控跟进,热度预计会有所降温。”中指研究院指数事业部研究总监曹晶晶表示。

## 核心城市成交量或明显回升

在防疫要求下,今年多地提倡就地过年。克而瑞地产研究中心认为,返乡置业需求在一定程度上或将受到抑制,但对核心一二线城市来说,或将迎来销售窗口期,成交量有望明显回升。

在此背景下,房企需要加强对重点区域以及核心城市地产周期的研究,才能在分化的城市市场中更合理地调整推货节奏,把握住不同的销售窗口期,更好地实现促去化、抓回款的重要目标。“加强营销措施也更重要。”诸葛找房数据研究中心分析师陈霄表示。

中国恒大日前宣布,公司全国所有在售楼盘最低七五折,且“网上购房”门槛从2020年的5000元降低到3000元。另外,在2月1日至2月28日,消费者在“房车宝”平台缴纳3000元/套的网购定金,就能认购一套房源,不仅享有多重购房优惠,还能赚取丰厚的佣金和奖励。

实现相应投资收益。此外,2020年,公司房地产业务结转面积较上年度增加,归母净利润相应增加。

## 热点区域市场销售良好

部分房企在一线热点区域市场取得较好的销售水平,报告期内助力业绩大幅增长。京投发展预计2020年度实现归属于上市公司普通股股东及其他权益持有者的净利润约5亿元,同比增长551%左右。报告期内,公司在北京市场销售较好,销售结转面积较上年同期大幅增长,营业收入较上年同期预计增加约45亿元,预计增幅为105%。

阳光股份预计2020年经营业绩扭亏为盈,实现净利润5000万元至7500万元。公司表示,报告期内,公司在保持物业租赁收入基本稳定的基础上,销售北京地区房地产住宅尾盘,销售利润大幅增加;公司偿还了借款,财务费用同比下降;同时公司压缩经营成本,提升经营效率,进一步提升了公司业绩。经过上述方面的努力,公司本期经营质量明显改善,经营业绩实现扭亏为盈。

业内人士指出,在“限价保量”的发展逻辑下,2021年行业规模仍将维持高位,预计商品房成交面积和金额分别维持在17亿平方米和17万亿元左右。但由于棚改货币化逐步退出以及青年人口外流严重叠加城镇化红利逐步消退,房企需警惕部分三四线城市需求不足和供给过剩的风险。

## 一线城市频现高溢价地块

●本报记者 董添

2021年以来,热点城市土拍持续火爆,一线地块多数以最高限价出让,热点地区商办地块竞拍也显著升温。部分热点城市住宅地块溢价率明显走高,并出现了单宗金额超百亿元的“地王”地块,引发市场关注。

## 高溢价地块增多

2月2日,北京3宗地块集中出让,包括顺义区两宗地块以及通州区1宗多功能用地,总起始价为85.15亿元,总成交价为128.9亿元。其中,顺义区新国展三期22-02-007-1、22-02-007-2住宅地块总用地面积10.5万平方米,总规划建面为26.3万平方米。地块以二类居住用地为主,但要求配建7.5%的商业及公共设施用地。地块以二类居住用地为主,但要求配建7.5%的商业及公共设施用地。地块以二类居住用地为主,但要求配建7.5%的商业及公共设施用地。



新华社图片

经过共计75轮竞拍,最终由保利+华润以18亿元建设资金+67.77亿元土地总价+23%自持成交,溢价率为35%。扣除建设资金成本及自持面积,可售商品住宅及商业综合楼面价为46529元/平方米,是2021年以来综合楼面价第二高地块。

贝壳研究院高级分析师潘浩指出,此次拍地不以竞价为先,而是先对异地建设会展设施面积进行竞拍,即承担新国展二期的建设资金,可见北京土拍规则正在多元化、多方式地展开。房企在开发住宅用地的同时,将更多融入区域产业发展,承担部分公共设施建设责任。

克而瑞研究中心指出,在长三角二、三线城市优质地块供应明显增加的情况下,土拍溢价率低位回升至13.2%,但较2020年二季度阶段性高位仍差距明显。其中,二线城市土拍升温,溢价率升至14.7%,环比增加6.5个百分点。土地流拍现象也明显缓解,不仅流拍数量环比大幅减少,而且流拍率降至8.6%,环比下降5.2个百分点。

## 地区分化明显

除高溢价外,中国证券报记者观察到,部分热点地区2021年以来还成功出让了单宗金额超百亿元的“地王”地块,引发市场关注。

1月5日,上海市黄浦区成功出让一宗商住用地。最终,上海建工集团股份有限公司、上海城投控股股份有限公司以底价176亿元摘得,楼面价为89567元/平方米。该楼面价已远超上海历年出让地块的楼面价。该地块仅1人报名,故确定出让方式为挂牌出让。地块用途为商业、住宅用地,土地总面积为12.51万平方米。其中,商业建筑面积占比不小于地上建筑面积的25.4%,商业部分需全部自持。地块起始价为176亿元,竞买保证金为35.2亿元。

据统计,目前该地块总价在上海排名第四。上海地块总价第一位

为2020年年初出让的徐汇滨江地块,总成交价为310.5亿元;总价第二是黄浦区小东门街道商住地,总成交价为248.5亿元;第三是徐汇区徐家汇中心项目商地,总成交价为217.7亿元。

中指研究院指出,2021年1月政府推地力度与去年同期基本相当,300城宅地推出规模同比微降0.2%,部分地块最终出让截止时间在2月,1月整体成交规模同比下降约两成。但优质地块成交占比仍较为突出,成交楼面价结构性涨幅显著,溢价率也有所回升。从重点城市土地成交情况来看,杭州、上海1月宅地出让收入超400亿元,整体规模远高于其他重点城市。

中国证券报记者进一步梳理发现,城市等级之间的分化较为明显。机构数据显示,2021年1月,一线城市住宅用地成交规划建筑面积累计同比增速提升较快,达到89.6%,而二线城市累计同比下滑16.8%,三四线城市同比下滑42.9%。一线城市成



新华社图片

交楼面价同比下滑29.3%,而二线城市同比增长31.9%,三四线城市同比增长37.2%。其中,一线城市楼面价的大幅下跌主要是高基数造成,2020年1月北京等一线城市高单价地块成交推动一线城市成交楼面价达到近年最高值,而2021年1月一线城市成交楼面价基本稳定在2019年、2018年同期水平。而在二线和三四线城市中,宁波、苏州、常州、徐州、台州、盐城、泰州、南通、金华、衢州等长三角城市由于区域规划利好,成交楼面价累计同比增长较快,是导致总体成交楼面价上涨的重要原因之一。

预计热度不减

从计划供应额度看,2021年2月,全国351城计划供应住宅用地规划建筑面积达10905万平方米,如果全部顺利成交,预计成交规划建筑面积单月环比增长39.3%,累计同比降幅收窄至3.7%。虽然有春节假期,但市场整体回归稳定的速度或将提升。

2021年2月,上海计划出让12宗住宅用地,包含虹口、普陀等城市核心区地块。2月,上海计划出让住宅用地起始总金额达376亿元,有望在2月超越杭州成为住宅用地成交金额最高城市。其中,虹口1宗住宅用地单宗起始金额已达111亿元,将成为继1月单宗176亿元地块后的又一高总价地块。结合此前上海调控政策要求加大住宅用地供应,上海住宅用地市场活跃度将持续一段时间。

从新房供应和成交角度看,鉴于2021年春运返乡需持七日内核酸检测阴性证明,叠加企业鼓励员工就地过年,预计2021年春运返乡人数或将显著低于历史同期,三、四线城市返乡置业潮或将明显弱于往年,成交整体回升幅度有限。随着就地过年人数大幅增加,春节假期核心、二线城市房地产市场或将反常回暖,甚至迎来难得的销售窗口期,届时成交有望明显回升。