

房企现“赔本”退地苗头 行业增速放缓成共识

日前,宋都股份发布的一则“退地”公告在房地产行业掀起巨大波澜。公告显示,该公司全资子公司放弃一宗竞得的土地使用权,已缴纳的5000万元预约申请保证金不予返还,涉及金额占公司2020年归母净利润的14.19%。随后,有传闻称,被纳入“三条红线”试点的重点房企拿地金额受到严格管控。对此,中国证券报记者多方了解到,在去杠杆背景下,房企投融资受到双重限制,行业中短期增速放缓已经成为共识。

● 本报记者 董添



新华社图片

投融资受限

日前,一则“被纳入‘三条红线’试点的重点房企已被监管部门要求购地金额不得超年度销售额40%”的消息在网络流传。中国证券报记者向多家房企求证得知,该消息基本属实。但有头部房企负责人指出,40%并非全口径销售占比,而是权益销售占比。

即便如此,部分被纳入“三条红线”监管的房企2021年以来拿地占比仍显露出超标迹象。

中指研究院企业事业部研究副总监刘水指出,2021年以来,房企拿地热度明显下降。上半年50家代表企业拿地销售比均值为29.3%,较去年同期下降12.3个百分点,在“三条红线”和供地两集中背景下,房企拿地更趋谨慎。首批12家试点企业拿地销售比均值为28.8%,低于40%红线。其中,3家企业略高于红线,下半年需适当降低拿地力度。与上年同期相比,12家试点企业拿地销售比均值显著下降,降幅超10个百分点。拿地销售比40%红线对试点企业整体影响较小。

刘水指出,中长期来看,房企融资端、投资端均受到严格限制,结合销售端个人房贷限制,行业发展速度将维持中低速增长。在此背景下,行业整体发展在经历调整后将更趋良性,行业格局趋于固化,拥有管理红利的企业有望脱颖而出。

中国证券报记者观察到,目前已经有房企出现退地现象。

7月20日晚,宋都股份公告称,公司于2021年7月20日收到了杭州市规划和自然资源局出具的决定书,公司全资子

公司杭州绍辉企业管理有限公司前期获得的杭政储出【2021】8号地块的竞得资格取消,已缴纳的5000万元预约申请保证金不予返还,截至目前,公司尚未签署《杭州市国有建设用地使用权出让合同》。公告显示,本次放弃竞得的土地使用权,是公司经营管理层审慎考虑市场风险因素,基于公司稳健发展谨慎作出的决策,公司将不排除保留申请行政复议或提起行政诉讼的权力。截至目前,公司同期竞得的另外4宗地块均已正常进入开发流程。

公开资料显示,宋都股份在杭州首批集中土拍共夺得5宗地块,总价高达45.84亿元,超过其2020年营业收入的60%。2020年,宋都股份全口径销售金额为207亿元,新增总建面积70万平方米,相比2019年下滑明显,也直接导致2021年拿地积极性高涨。

新房销售放缓

克而瑞资管研报显示,过去一周,TOP100及各梯队房企整体投资力度均呈现下降态势,土地成交面积及成交金额也环比下跌7成左右。TOP100、50、30及10房企土地成交面积环比分别下降69%、68%、76%及73%。不止拿地,TOP100及各梯队房企销售成交面积及销售成交金额环比也下降1至3成。其中,TOP30房企销售成交面积和销售成交金额环比下降14%和27%,为各梯队降幅最小。

“购房者贷款限制增加、贷款利率上涨、贷款周期变长是直接导致新房销售速度放缓的重要原因之一。”某中型房企相关负责人对中国证券报记者表示,“现

在融资额度大规模收紧,房企资金链过半要依靠销售回款,但是在购房端进一步收紧的背景下,业务收缩是行业共同面对的局面。”

从房企对策看,头部房企纷纷表态将狠抓回款、加速去库存作为下半年工作重点。据媒体报道,万科董事长郁亮在内部会议上提及,要收紧投资,销售回款是下半年工作的重中之重。

此外,中国证券报记者了解到,部分热点地区新房销售放缓还和新楼盘“入市荒”有关。以北京地区为例,在售新项目基本是前期入市的尾盘项目,且主要集中在顺义、房山等地,核心区域数量较少。

“长时间的‘消化不良’使得很多项目不敢贸然入市。”有房企销售人员对中国证券报记者表示,“首批实行两集中土地出让制度的地区出让的首批地块中,热点地区普遍遭到房企抢夺,但预计后续几轮出让热度会明显降温。”

国信证券研报显示,中短期来看,房企拿地利润率难见系统性改善。三年放缓扩张导致的整体低库存,也一定程度上降低了房企享受销售高景气的收益。短期内地产股可能仍难有明显超额收益。但中长期来看,房企补库的动机会边际降低,行业整体利润率有望企稳,具备优秀管理能力的房企将脱颖而出。个股方面,看好货值充沛的房企以及持有型资源较多的房企,二者的补库压力相对较小,同时也能充分分享资产增值的收益。

楼市料进一步降温

对于下半年市场行情,58安居客房

产研究院分院院长张波指出,总体来看,“稳定”无疑是下半年楼市最确定的关键词,房价稳定、地价稳定是基础,购房者的预期稳定也在土地两集中的环境下变得更为确定。一些热点城市整体热度相比去年下半年已经明显降温,并且这种趋势还会延续。

针对二手房市场调控,中原地产首席分析师张大伟指出,本轮调控政策是因为房价上涨而采取的升级调控,特别是上涨明显的城市调控力度不断升级,抑制市场过热。从政策的效果看,包括深圳等城市已经出现了房价见顶的迹象,调控效果越来越明显。二手房市场逐渐成为一二线城市的主流市场。在一线城市,二手房占市场总成交基本达到了80%。在这种情况下,过去只针对新建住宅的限价等政策影响有限,升级二手房调控成为了市场的必然。

易居研究院智库中心研究总监严跃进指出,二手住房成交参考价制度的推进,成为今年二手房市场最重要的一项政策,进一步体现了房地产全方位监管的导向。后续此类政策推进过程中,地方政府、中介、房东和购房者等都应该积极调整。对于地方政府来说,需要基于所在城市二手住房的实际情况,科学高效地发布二手住房参考价,促进二手住房价格回归合理水平。对于中介来说,需要充分认识到二手住房监管政策的严厉性,后续业务操作需要合规,积极促进二手住房价格的稳定。对于房东来说,要了解房屋新的交易规则,合规、理性处理房源的挂牌和出售等事项。对于购房者来说,需要基于参考价制度了解房价的未来走势,科学有序地安排置业计划。

楼市迎“二手房参考价”时代 调控继续从严

● 本报记者 张军 王舒媛

房地产行业调控日趋严厉。无锡市日前发布《关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》(简称《通知》)称,无锡市房地产市场管理和监测中心在调查分析基础上,形成无锡市二手住房成交价格。据中证报记者粗略统计,截至目前,已有深圳、成都、西安、宁波、绍兴、无锡6个城市明确推出了二手住房成交参考价。

专家表示,参考价制度的推行,完善了二手住房市场的监管,也为稳定二手住房价格提供了新路径,一二手房价倒挂较为严重的城市,跟进实施该项措施的可能性较大。预计下半年二手房成交量和成交价稳中有跌,但全年水平可能与去年持平。

或成调控标配

《通知》提出,无锡市房地产市场管理和监测中心将在调查分析基础上,以二手住房网签备案价格为基础,剔除异常和非典型性的交易记录,形成部分住宅小区的二手住房成交参考价格,并在无锡市住房和城乡建设局门户网站、微信公众号、无锡房地产市场网等平台发布。首批发布100个住宅小区二手住房成交参考价格,后续将根据房地产市场变化情况,不断优化数据采集方式,适时调整、增加小区名单,并及时发布成交价格。原则上每一年更新一次。

易居研究院智库中心研究总监严跃进指出,已发布二手房参考价机制的6个

城市,除绍兴不在70个大中城市统计范围内,其余5个城市均属于二手房价格上涨较快的城市。严跃进预计,更多城市推进二手房市场参考价机制的概率较大,特别是一二线重点城市,该政策或成二手房市场调控标配。

深圳今年2月初最先发文建立二手住房成交参考价格发布机制,同时发布深圳3595个住宅小区二手房成交参考价格,之后多家银行以此作为按揭贷款的参考依据。平安证券统计显示,深圳自2月实行指导价以来,二手房月成交量已三连跌,6月成交量跌破3000套,同比下降近八成。

诸葛找房数据研究中心认为,二手房参考价机制效应见竿立影,但长期作用还需加强监管措施。深圳作为全国最早落实二手住房成交参考价制度的城市,调控力度大,政策效应最为明显。诸葛找房数据研究中心表示,该项措施对市场预期影响很大,市场成交规模和价格水平出现一定幅度的缩水。与此同时,监管部门还需严格要求挂牌价格必须在参考价格范围波动,对于高于参考价过多的中介机构要严惩治,以确保实现政策的长期效果。

房贷利率上调

愈来愈多的热点城市开始收紧信贷。7月23日,中国人民银行上海总部与在沪银行召开会议,确定房贷利率上调事宜。上海首套房贷利率从4.65%上调至5%,二套房贷利率从5.25%上调至5.7%。

国盛证券称,上海一直是房贷利率最

低的城市之一,换锚之后上海并没有在五年期LPR基础上加点,而是减掉了20个点,才得到了首套4.65%的利率。此次上调后,上海首套房贷利率仍低于一线城市平均水平率水平。但即便如此,房贷利率上调还是充分反应了监管部门对房地产市场调控的态度。

该机构称,若按照贷款200万元分30年缴纳按揭,以等额本息计算,新政发布前首套房月均还款为10312.74元,上调后月均还款为10736.43元,增幅为4.1%。原利率下二套房月均还款为11044.07元,上调后月均还款为11608.01元,增幅为5.1%。国盛证券认为,该政策预计对部分购房需求产生影响。房贷利率上调,能提高炒房客的投机成本,降低预期收益并减弱其炒楼热情。

近期,陆续有杭州、广州等城市部分银行上调了房贷利率,且放款周期也有所延长。佛山农行日前宣布对组合贷加息,上调85BP,且为满足首套需求,部分银行二手房贷款业务也已暂停。

强调标本兼治

除多地加强二手房市场调控以外,多个监管部门日前也密集发声,加强楼市调控。

7月23日,住建部等八部门公布的《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》指出,力争用3年左右时间,实现房地产市场秩序明显好转。违法违规行为得到有效遏制,监管制度不断健全。7月24日召开的房地产工作座谈会再次强调坚持“三

稳”目标,落实长效机制确保房地产市场平稳健康发展。会议指出,要高度重视当前房地产市场出现的新情况新问题,时刻绷紧房地产调控这根弦,坚定不移推进落实好长效机制。要全面落实城市政府主体责任,发现问题要快速反应和处置,及时采取有针对性的政策措施。

“八部门的通知对房地产开发、交易、租赁、物业全流程管控。明确提出建立制度化常态化整治机制,从源头上规范房地产市场秩序,房地产长效机制进一步完善。这一方面有助于‘稳房价、稳地价、稳预期’,促进房地产市场长期平稳健康发展,未来行业波动或大幅收窄;另一方面随着租赁市场日趋规范,‘租购并举’的实施有望缓解大城市住房突出问题。

平安证券认为,八部门的通知强调坚持标本兼治、长效整治,建立制度化常态化整治机制,从源头上规范房地产市场秩序,房地产长效机制进一步完善。

中原地产首席分析师张大伟表示,今年以来,全国房地产市场累计调控超过320次。其中,中央各部门的调控政策超过40次。“中央部门再次针对房地产市场密集发声,加码房地产调控政策,调控方式、力度及细致度均有显著升级,调控‘工具箱’不断丰富,加强房地产金融审慎管理、建立多主体供给的住房制度、热点城市集中供地机制、建立‘人、房、地、钱’的联动机制。整体看,下半年房地产调控从严趋势不改。”

利好政策频发

多地扩大保障性租赁住房供给

● 本报记者 董添

日前,住建部等八部门发布《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》,强调加快发展保障性租赁住房,进一步做好房地产市场调控。此后,厦门等地接连发布租房市场调控政策,明确加快发展保障性租赁住房,建立稳定房地产市场长效机制。

完善住房保障体系

国务院日前召开加快发展保障性租赁住房和进一步做好房地产市场调控工作电视电话会议。会议强调,要认真贯彻落实党中央、国务院决策部署,把发展保障性租赁住房作为“十四五”住房建设的重点任务,坚持一切从实际出发,解决好大城市的住房突出问题。

中泰证券研报显示,在房住不炒的基调下,要建立稳定房地产市场的长效机制,供给端的作用不容忽视。保障性住房是房地产长效机制重要组成部分,目前我国已初步形成廉租房、经济适用房、住房公积金、公共租赁住房、限价房等多形式的住房保障体系。在城镇化不断深化的当下,公共租赁住房重要性日益凸显,国务院办公厅印发的《关于加快发展保障性租赁住房的意见》正当其时。完善土地支持政策,多渠道供应土地。随着保障性住房租赁政策的落地,将弱化大城市高房价对人口的挤出效应。

住房和城乡建设部住房保障司相关负责人近日接受媒体采访时表示,随着城镇化进程加速和流动人口规模扩大,进城务工人员、新就业大学生等新市民、青年人住房困难问题日益凸显,须加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。

上述负责人指出,加快发展保障性租赁住房,首先要明确保障对象。在一些人口净流入、房价偏高的大城市,新市民、青年人“买不起房、租不好房”的问题还比较突出。保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题,特别是要优先保障新市民中从事基本公共服务的住房困难群众。要赋予城市人民政府更多自主权,可以利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设等,采取新建、改建、改造、租赁补贴等多种方式、多渠道筹集房源。充分发挥市场机制作用,引导多主体投资、多渠道供给,加快发展保障性租赁住房建设。

下一步,住建部将继续指导人口净流入的大城市等从确定发展目标、落实支持政策、建立工作机制等方面加快发展保障性租赁住房。今年10月底前,应确定“十四五”保障性租赁住房建设目标和政策措施,制定年度建设计划,并向社会公布。新市民和青年人多、房价偏高或上涨压力较大的大城市,在“十四五”期间,新增保障性租赁住房占新增住房供应总量的比例应力争达到30%以上。



视觉中国图片

获税收支持

为了进一步支持住房租赁市场发展,财政部、税务总局和住房城乡建设部联合发布《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》(简称《公告》),自2021年10月1日起执行。

《公告》明确,住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租住房取得的全部出租收入,可以选择适用简易计税方法,按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税,或适用一般计税方法计算缴纳增值税。住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租住房,按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。住房租赁企业向个人出租住房适用上述简易计税方法并进行预缴的,减按1.5%预征率预缴增值税。同时,对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的,减按4%的税率征收房产税。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,此次政策减税内容多、力度大,包括增值税减免、房产税减免等内容,充分体现了对于长租公寓企业降低税费负担的导向。减税涉及面广,除了原有的长租公寓企业以外,一些存量土地开发的项目,也有类似减免的机会和空间。例如,《公告》的出台意味着住房租赁企业向个人出租住房享有与个体工商户出租住房同样的税收优惠。《公告》将租赁住房房产税优惠从向“个人”出租住房,扩大到向“个人+专业化规模化住房租赁企业”出租住房,税收优惠范围更广。

多地积极落实

值得注意的是,近期,以厦门、杭州为代表的多个城市接连发布加快发展保障性租赁住房的意见,积极落实国务院、住建部相关文件精神。

7月26日,厦门市人民政府办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》(简称《意见》),提出扩大保障性租赁住房供给,满足新市民、青年人等住房困难群体的租房需求,加快构建以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。明确从加大土地政策支持、落实税费和中央补助资金支持政策、完善金融政策配套、简化审批流程4个方面给予政策支持。

加大土地政策支持方面,《意见》提出,产业园区内新供应土地的工业项目,宗地内允许配建的行政办公及生活配套服务设施用地面积占项目总用地面积的比例上限由7%提高到15%,建筑面积占比上限相应提高到30%,提高的部分主要建设宿舍型保障性租赁住房,严禁建设成套商品住宅;鼓励将产业园区中各工业项目的配套比例对应的用地面积或建设面积集中起来,统一建设宿舍型保障性租赁住房。

东海证券研报显示,预计各地特别是大城市会积极扩大保障性租赁住房供给,缓解住房租赁市场结构性供给不足,让每个人都实现住有所居的目标。