

杭州调控政策显效 新房摇号中签率提升



视觉中国图片

随着8月5日杭州楼市新政出台,之前被暂停的杭州新房供应开闸。据中国证券报记者不完全统计,新政出台后一周内,共有40个项目领出51张预售证,释放房源11561套,创今年以来单周新高。社保+户籍的双挂钩下,新盘摇号中签率屡创新低的情况已得到遏制。

● 本报记者 董添
见习记者 杨烨

新房摇号中签率提升

中国证券报记者观察到,上述释放的11561套房源中,不乏红盘热盘,比如亚运村“三兄弟”中的华润亚奥城、绿城·桂冠东方双双进场,供应房源达到2787套,促使亚运村成为此次供应潮的“主战场”。此外,杭州壹号院、万科·前宸、丹枫四季、地铁万科天空之城等红盘加推,供应近6000套房源,占本轮总供应量超五成。

在杭州各个购房群中,无房家庭中中签率明显提升,成为焦点话题。“这一波摇号大概率是无房家庭的狂欢。”一位购房者表示,“社保缴纳年限越长,中签的概率越大。无房家庭+长社保年限组合,是最符合新政倾斜要求的。好的楼盘需要按照社保缴纳年限时

长排序入围。”
根据杭州购房新政,落户未满足5年需连续缴纳两年社保,非本地户口需连续缴纳4年社保,才能在限购范围内购买1套;与此同时,摇号规则与社保挂钩,购房意向登记家庭数量与公开销售房源数的比例≥10:1时,进入社保年限排序。

社保+户籍的双挂钩下,新盘摇号中签率屡创新低的情况已得到遏制。据小鸣选房不完全统计,截至8月23日,已经公示的30个新开热盘中有5个楼盘触发社保排序。其中,溪上华庭作为杭州首个触发社保排序的项目,实际入围的322户中,有259户以15年8个月顶格入围,另外63户仅少了1个月社保,并列入围。中国证券报记者看到,目前所有公示的新房摇号中签率均高于10%。其中,位于西湖区的书香印翠中签率高达76.5%,人才和无房购房者中签率100%。

此前,即便是1月27日出台“中签率低于10%的房源实行限售5年”政策后,仍然有不少楼盘创下万人摇号盛况。据不完全统计,上半年杭州约有57个楼盘、21759套房源限售5年,最低中签率仅为1.58%。

价格倒挂激发购房热情

中国证券报记者在多个购房群看到,购房门槛确实砍掉了不少购房者资格,但杭州新楼盘摇号热情不减。由于一、二手房价格倒挂,很多人买到即赚到的心理预期强烈。一些购房群甚

至出现多个发布“优质房票,社保十五年,无房单身,求缺房票资金方合作摇号并利润分成”等信息。

在此轮供应开闸中,杭州壹号院便是一、二手房价格倒挂的典型案列。根据其销售公示方案,该项目可售房屋套数82套,均价为4.81万元/平方米,其中已有6套被A类人才提前锁定。目前,杭州壹号院在售二手房房源共29套,挂牌价均在11万元/平方米以上,单价每平米价差6万元左右。

“现在二手房价格这么高,有资格摇号的话,怎么也要试试的。”一位成功登记壹号院的意向购房者对中国证券报记者坦言,如果不控制杭州二手房的价格,即使目前新政能够砍掉一部分新落户的人购房,仍然会有大量抱着炒作心态的购房者涌入,推高杭州房价。

不少购房者表示,杭州楼市短期降温难度很大,下一步杭州是否会出台二手房交易指导价,以及类似北京、深圳等地的学区房改革,值得关注。

二手房出现降温迹象

二手房市场持续火热的同时,杭州

二手房市场出现降温势头,成交量连续4个月下跌。7月,杭州全市(除富阳、临安外)共成交6326套二手住宅,环比下跌22.3%,同比下跌40.3%,创下近两年单月成交量新低。同时,成交金额不断下跌,7月全市仅成交197亿元,较6月下跌23.5%,成交单价也有所回调。从周成交数据来看,新政之下,8月第一周(8月2日-8日)杭州二手房成交量环比下跌19%,同比降幅扩大至54%。

据一位中介表示,目前购房者观望居多,房东心态也调整了,主动降价的房源逐渐增多。

中原地产首席分析师张大伟对中国证券报记者表示,杭州一、二手房价格仍倒挂明显,大部分项目依然供不应求。但之前的各种限制摇号人数的政策开始起到效果,特别是针对“新杭州人”增加了限购政策。

“最近,二手房信贷政策严格,很多通过交易二手房获得购房资格和资金的难度加大,也稀释了市场需求。整体看,杭州作为全国当下少数依然有新房打新潮的城市,供给仍然紧张,但随着供应增加,调控收紧,市场也逐渐趋于平稳。”张大伟指出。

房企拿地策略分化 强者恒强趋势未改

● 本报记者 王舒娜

近期,上市房企陆续发布2021年半年报。中国证券报记者梳理发现,上半年,房企拿地显著分化。部分房企仍积极拿地,除招拍挂外,还通过多元化的方式扩充土储,但也有部分房企拿地态度较为谨慎。对于下半年的拿地策略,房企普遍表示,将在保证财务稳健的前提下,审慎、务实地补充优质土地。机构认为,短期来看,强者恒强的趋势并未改变,头部房企土储充足。

规模房企优势明显

2021年上半年,土地市场迎来了首次集中供地。在各地土拍过程中,规模房企优势显著,但在“三道红线”、融资监管、现金流等多方面因素带来的影响下,房企拿地策略出现明显分化。

招商蛇口披露的半年报显示,报告期内,招商蛇口围绕区域聚焦、城市深耕,优先布局能级高的核心城市。1-6月,公司累计获取土地63宗,新增土地面积390.45万平方米,建业地产上半年新增土地建面达663万平方米,同比增长81.48%;新增土储总价为99亿元,同比增长128.27%,土地购置额占2021年上半年合同销售总额的32%。

上半年,中国海外发展、绿地控股等头部房企持审慎拿地的态度。中国海外发展表示,在两集中供地的新政策下,公开招拍挂土地市场竞争较热,上半年中国海外发展理性把控投资节奏,在内地14个城市新增20宗土地,新增总楼面面积约489万平方米,相比2020年同期的582万平方米下降了16%,对应的总货值为1104.9亿元。下半年,中国

海外发展有充裕的财务空间获取更多优质土地。

绿地控股也表示,上半年制定了审慎稳健的投资拓展工作方案。拿地总量较去年同期有所下降,拿地方式和开发理念发生转变,更加突出“现金流回正快”等要求,更加注重项目的质量和效益。

展望下半年,多数房企表示,综合考虑内外部情况,将审慎、合理拿地。克而瑞研究中心企业研究总监房玲预计,在自身补货充裕以及仍需优化财务指标等背景下,龙头房企的投资脚步或将有所放缓。

头部房企土储丰富

克而瑞研究中心数据显示,上半年,排名前十的房企新增货值占百强房企的38%,后50强房企新增货值仅占百强的19%。短期来看,强者恒强的趋势并未改变,头部房企土储充足。

保利发展2021年半年报显示,上半年,凭借着出色的资源获取能力,公司储备了质地优良、规模合理的土地资源。近年来38个核心城市储备资源始终保持在70%以上,住宅货量占比超80%,待开发面积可满足公司2-3年的开发需求,为公司的可持续发展提供保障。

世茂控股半年报显示,截至报告期末,公司拥有总土地储备约1892万平方米。其中,二线及以上城市的土地储备占比达75%,可以支持公司未来2-3年的开发运营需求。

中国指数研究院表示,土地储备相对充足的头部房企更聚焦重点城市。如招商蛇口、万科等全国性龙头企业致力于在多个重点城市广泛布局。区域性龙头企业则更加关注本区域的纵深战略布局。

上半年总收入2349.3亿元 同比增长27%

碧桂园:下半年权益可售货量约6600亿元

● 本报记者 董添

8月24日,碧桂园发布上半年业绩报告并举办业绩发布会。上半年,碧桂园销售规模稳步增长,归母净利润等核心盈利指标实现同比增长。报告期内,公司有息负债总额、融资成本进一步降低。上半年,碧桂园共获取219幅土地,权益总代价约884亿元。碧桂园预计,下半年权益可售货量约6600亿元。

盈利指标向好

报告期内,碧桂园共实现总收入2349.3亿元,同比增长27%;实现股东应占核心净利润152.2亿元,同比增长4.2%。董事会宣布派发中期股息每股0.2098元(股东可选择以现金及/或股份收取),中期派息总额同比增长4.2%,占公司股东应占核心净利润总额的31%。

上半年,碧桂园权益合同销售金额同比增长14%至3030.9亿元。归属本公司股东权益的合同销售面积3451万平方米,同比增长8%。

半年报数据显示,碧桂园财务稳健性进一步增强。截至2021年6月30日,公司总借贷余额为3242.4亿元,较去年底进一步下降,其中一年以内有息负债占比下降至27%。期末净负债率为49.7%,连续多年低于70%,低于“三条红线”中“净负债率低于100%”的要求。截至6月底,公司可用现金余额达1862.4亿元,现金短债比达2.1倍。

截至2021年6月30日,集团总借贷下降至3242.4亿元,净借贷比率49.7%,相比去年底减少5.9个百分点,加权平均借贷成本为5.39%,相较2020年12月31日减少17个基点。

2.2万亿元

截至6月底,碧桂园在中国内地已获取的权益可售资源约1.69万亿元,潜在权益可售资源约4900亿元,权益可售资源合计约2.2万亿元。以此前权益销售额为基数,可维持公司未来3年以上的销售需求。

目前,穆迪和惠誉均给予碧桂园“投资级”信用评级,标普于2020年上调公司评级展望至正面。穆迪报告指出,碧桂园的Baa3发行人评级反映了公司品牌实力、多元的地域布局、强劲的流动性和穿越周期的具有弹性且稳健的运营记录。公司在中国各主要地区拥有丰富的土地储备,足以支撑未来三至四年的业绩增长。

可售资源充足

土地储备方面,截至2021年6月底,公司业务已覆盖中国内地所有省份的296个地级行政区、1408个区县,项目总数达3127个。碧桂园长期看好中国新型城镇化发展,管理层表示将继续响应国家新型城镇化建设战略。

碧桂园管理层在业绩发布会上透露,下半年新推权益货量约4500亿元,加上6月底带人的约2100亿货量,下半年权益可售货量约6600亿元,下半年可售资源充足。碧桂园将按照“销供回支投”进行闭环管理,预计全年去化率不低于65%。

上半年,碧桂园共获取219幅土地,权益总代价约884亿元。按金额

计算,新获取土地中,82%的土储聚焦五大都市圈,62%分布在三、四线城市。

2021年4月以来,22城进入集中供地时代。首批集中供地中,碧桂园共获取土地14幅,共计权益代价171亿元;在重庆、郑州、武汉等多个城市底价摘牌,总体溢价率仅7%,所获取的土地质量明显优于第一批集中供地的平均水平。

截至6月底,碧桂园在中国内地已获取的权益可售资源约1.69万亿元,潜在权益可售资源约4900亿元,权益可售资源合计约2.2万亿元。以此前权益销售额为基数,可维持公司未来3年以上的销售需求。同时,权益可售资源的分布极为精准,99%位于常住人口50万以上的区域,93%位于人口流入区域,74%位于长三角、珠三角、环渤海、长江中游、成渝五大都市圈,很好地契合国家重大区域发展战略和人口流动趋势。

碧桂园介绍,公司货值质量正在不断提升。从2019年开始,公司获取的项目经营效益明显优于2017年-2018年获取的项目,获取12个月内的平均货值转化率提高了5个百分点。



视觉中国图片

中信银行 | 私人银行

CHINA CITIC BANK | PRIVATE BANKING

以信致远 共承先机

2021年中信财富论坛

中信银行与中信证券、中信建投证券、华夏基金、中信期货
等中信集团子公司强强联手

连续六年,打造“中信联合舰队”财富管理品牌

今年,与您在23座城市共话财富密码

北京 长沙 兰州 西安 海口 银川 太原 杭州 石家庄
大连 武汉 呼和浩特 济南 上海 郑州
厦门 苏州 重庆 成都 天津 深圳 南京 福州