

# 楼市库存“消化不良” 政策调整预期强化

## 专家认为房价将继续寻底

□本报记者 费杨生 赵静扬



新华社图片

### 库存高企 部分城市去化艰难

国家统计局18日发布的7月70个大中城市住宅销售价格变动情况显示,北上广深新建商品住宅指数首次全线下调。7月,我国70个大中城市新建商品住宅(不含保障性住房)和二手住宅环比下降的城市数量达到64个和65个,分别比6月份增加了9个和13个。

张大伟认为,2014年楼市变化的速度远远超出市场预期。一线城市第一次出现住宅指数全面下调,楼市降温已经从点覆盖到面。

专家表示,前期库存较大、房价上涨过快等市场本身风险积累是造成房价回落的主要原因。统计局数据显示,7月末,商品房待售面积55230万平方米,比6月末增加802万平方米。

中国房地产业学会副会长陈国强指出,目前部分城市库存量较大,消化或需几年,有的甚至需

要八至十年时间。库存情况严重与否不应以几线城市区分,而应以土地出让规模为衡量依据。张大伟也认为,市场已告别绝对短缺,部分城市已经绝对过剩。

根据上海易居房地产研究院的统计,一线城市库存压力较大。7月,一线城市新建商品住宅库存量为3402万平方米,环比增长4.4%,同比增长27.5%,继6月份库存量创新高后,7月库存继续攀升。

上海易居房地产研究院的报告还显示,7月北上广深4个城市新建商品住宅存销比分别为18.9、17.2、14.1和14.7个月。4个一线城市的存销比走势趋同,相比6月份均出现上涨。在2013年末,4个城市的存销比分别为7.6、8.7、9.0和11.9个月。而2014年行情疲软,致使4个城市的

### 成交疲弱 房价底部尚未出现

短期内难以扭转。陈国强认为,房价由涨转跌的拐点已经形成,但并不意味着房价已经见底。“房价是否见底很重要中的一个指标是成交量。成交量恢复到比较稳定的状态,受此支撑,就可以基本判断房价将筑底,但目前成交很差。”

面对疲软的市场,不少开发商认为最艰难的时期还在后面。渣打银行日前对开发商的调研显示,开发商对于房地产市场的前景依

### “警情”不断 政策宽松预期增强

套房贷款利率上浮的现象并未根本扭转,这加重了主导市场的刚需人群的观望心理。第三,对于广大改善型需求而言,六至七成的首付门槛极大提高了“买一卖一”的普通置换人群的资金压力。

杨红旭表示,未来6至12个月,房地产调控总体放松方向发展。地方政府救市力度将越来越大,中央层面仍在推进长效机制建设,如房地产税立法、不动产统一登记、住房信息联网等,而最现实的一项措施是增加支持首套房贷的力度。随着相关部门继续实施定向宽松,商业银行必然会加大支持首套房贷的力度,利率有望从平均上浮10%逐步回落至以基准水平为主、以九折利率水平左右为次的格局。另外,置换性购房贷款、二套普通住房贷款等有

存销比数据明显增大,说明库存去化变得艰难。相较而言,北京存销比提升的力度最大。去年北京的库存压力最小,但今年逆转成为压力最大的城市,说明北京市场的降温力度较大。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭直言,由于本轮楼市调整周期的住宅库存量远超过2008年和2011年,且中央层面不会强力救市,所以市场调整的时长将超过前两轮楼市调整期。

而各地出台的放松限购等政策尚未起到刺激销售的功效。根据统计局数据,1—7月商品房销售面积56480万平方米,同比下降7.6%,降幅比1—6月份扩大1.6个百分点。其中,住宅销售面积下降9.4%。商品房销售额36315亿元,下降8.2%,降幅比1—6月份扩大1.5个百分点。其中,住宅销售额下降10.5%。

然看淡,当前房屋建设活动在持续放缓,城市拍卖地数量在减少,住宅销量仍在下降。

目前,不少开发商已经下调了全年销售目标,并称将坚持以现金为王的战略,加速资金回笼,必要时会考虑降价。万科表示,短期看,部分库存量高、去化周期长的城市仍将延续去库存的过程。对于新项目,公司将继续坚持新推盘当月销售率60%的销售目标;同时,将进一步加强库存去化,确保库存结构合理。

望趋向宽松。

业内人士认为,信贷突破的方向可能包括调整首套房认定标准,以支持首套房的名义加快信贷投放。另外,放松“认房又认贷”政策,实行“只认房”政策,以支持改善型住房需求。

一些开发商则希望政府适度放松行政约束。泛海控股副总裁吴道缘表示,本轮房地产市场调整不同于过往的政策因素主导,主要是市场本身的变化。“有形之手”应放开对高端市场的调控,而抓好保障房建设。

但对地方政府救市的做法,陈国强认为,政府救市可能起到反作用,进一步强化看空情绪,使购房者继续观望而不是积极入市。在目前库存量大、消化时间较长的情况下,地方政府救市的举措产生的效果可能非常有限。

### 上海限购限贷政策难松绑

### 9、10月或现降价潮

□本报记者 万晶

近日,一份关于上海某银行放松限贷的文件在业内流传,这份名为《住房金融业务部业务通知单》的文件显示,对上海范围内重新定义贷款中“首套房”的概念,由“认房又认贷”转变为“认房不认贷”。不过,该说法随即遭到银行方面否认。业内人士表示,一线城市房价持续高位,上海限购限贷政策短期内难放松,楼市依旧成交低迷,9、10月份可能出现降价潮。

#### 银行否认限贷松绑

此次流传的某银行限贷调整主要包括以下几方面:第一,外地购房贷款结清,本市首次购房算首套;第二,2011年1月31日前有两套贷款记录,现全部结清,本市无房,算首套;第三,允许有N套贷款记录,原来只允许有三套,现全部结清,在上海名下无房算首套;第四,首套房最低可打8折利率(享受八折要求客户在该行金融资产必须大于等于贷款总额的80%)。

有业内人士猜测,此文件很可能是来自建设银行。不过,建设银行上海市分行8月18日表示,该行房贷政策未发生任何变化。个人住房贷款始终贯彻落实“认房又认贷”的标准,严格按照现行政策认定首套房贷和二套房贷,并未放松认定标准。农行、工行、交行、浦发等大行也都否认放松限贷标准。

同策咨询研究部总监张宏伟认为,如果上海放开限贷对全国来说影响很大,目前来看,上海政策并没有实质性的松动。到四季度说不定会有实质性松动,但过程会比较缓慢。易居房地产研究院副院长杨红旭表示,只要在上海名下无房,即便曾经贷过款,也应该给予首套房优惠,“认房又认贷”其实误伤了部分刚需。

上海近期已有个别中小银行,如上海农商行推出了首套房利率的优惠,但优惠幅度较小,仅有95折,且对客户有一定条件限制。上海7月信贷数据显示,个人住房贷款增幅继续回落,全市新增本外币个人住房贷款34亿元,环比和同比分别少增15.7亿元、48亿元。央行上海总部指出,受近期楼市成交低迷和个人还贷增多等因素的影响,当月全市个人住房贷款增速继续放缓。

## 房企中期业绩普遍下滑

### 招商地产净利同比下降30%

□本报记者 姚轩杰

受房地产行业低迷的影响,今年上半年房企业绩不乐观。Wind数据显示,截至8月18日,在50家发布半年报或业绩预告的房企中,共有22家房企业绩下滑,占比达44%。面对房地产市场的低迷,多数开发商对后市的判断较悲观。

#### 房企业绩分化明显

8月18日,行业龙头万科发布半年报显示,上半年万科实现营业收入409.6亿元,较去年同期的413.9亿元下降1%;实现净利润48.1亿元,同比增长5.6%;净资产收益率为6.25%,同比下降0.59个百分点。其中营业收入是万科自2010年以来的首次下降。

万科表示,今年上半年,全国商品住宅销售面积为4.25亿平方米,同比下降7.8%;其中,万科关注的14个主要城市,上半年调整幅度更大,商品住宅销售面积同比下降了20.9%。

招商地产中报显示,2014年上半年公司实现营业收入160471万元,同比下滑054%;归属母公司净利润1785亿元,同比下滑30%。

8月5日,万通地产公布了2014年中报。公告内容显示,营业收入约3.37亿,同比下降52.43%,其中房地产销售收入2.52亿,同比下降59.89%,毛利率59.86%,归属于上市公司股东的净利润为4837万元,同比下降59.83%。

而在A股上市的大部分中小房企业绩出现了深度跳水。嘉凯城净利润同比下降716%,是目前业绩降幅最大的房企。2014年上半年嘉凯城营业收入26.91亿元,较上

中金公司在7月一份报告中称,房贷将会加速放松。房地产市场的成交量在今年一季度已经同比下降,反映到按揭需求上(按揭平均等待周期为3至6个月),今年下半年的按揭需求将下降。因此,结合按揭市场的供需状况,再考虑监管部门的窗口指导因素,预计按揭会加速放松。

#### 开发商或降价自救

不仅是限贷,有关“一线城市限购政策可能松动”的消息也时有传闻。上周有传闻称“北京和上海将调整140平方米以上户型限购政策”。易居中国执行总裁丁祖昱指出,限购令的目的有两个,一是控制高房价,二是抑制投资需求。从这两点看,一线城市都没有调整的必要性。

今年前7个月,北京、深圳和上海的商品住宅成交均价分别高达27191元/平方米、26264元/平方米和26262元/平方米,位列全国城市均价前三甲,一线城市的楼市价格并没有出现明显下滑。

对于市场猜测的针对“大户型”政策有针对性的调整,丁祖昱认为几率很小。一线城市中140平方米以上的户型比例接近30%,中高端需求比较旺盛,其中投资型的购房者为数不少。如果放开大户型限购,等于放松了对投资需求的抑制。

8月中旬,上海新房成交延续下滑的态势。8月4日至10日一周,上海商品住宅成交量跌至11.98万平方米的低位,环比下跌35%,创下近九周来的最低水平。新房市场成交萎靡,但新增供应量环比略有上升。上海新房库存持续积压,新房可售房源总量已连续7个月保持增长的态势。截至7月底,新房库存超过1150万平方米,存量房需要17个月才能消化完。

业内人士预测,上海楼市将在下半年9、10月份回暖,8月份的市场状况将直接反映“金九银十”的预期,而从8月上旬表现来看,未现回暖迹象。

上海中原地产研究部总监宋会雍称,上海短期内限购放松的可能性微乎其微。从开发企业角度而言,与其被动等政策松绑,不如掌握主动积极自救。专家预计,在高库存的压力下,上海房企的降价促销力度会加大,9、10月或迎来大范围“降价潮”。

### 房企中期业绩普遍下滑

### 招商地产净利同比下降30%

年同期增长9.79%;实现利润总额—1.32亿元,实现归属于上市公司股东的净利润—1.27亿元,较上年同期下降716.17%。公司称,上半年实际结算项目少,导致半年度归属于上市公司股东的净利润亏损额度较大。此外,深国商、多伦股份、天伦置业、银润投资等公司业绩降幅都超过145%。

不过,也有部分房企业绩逆势上涨。华夏幸福发布2014年半年报显示,公司共实现营业收入113.82亿元,比上年同期增长29.58%;实现归属于母公司所有者的净利润23.01亿元,同比增长30.06%。

#### 后市预期仍不乐观

8月初,包括万科、招商地产、龙湖地产、世茂集团、万达等在内的多家开发商均已召开年中工作会议。面对房地产市场的下滑,多数开发商对后市的判断不乐观。

在上述房企的年中会议上,公司一把手频频提及“市场规律”、“客户”、“户型”等关键词。一位房地产咨询机构负责人表示,市场越好类似“市场规律”这样的关键词出现次数越低。同样,市场越好房企提及“客户”的次数就越少。这说明开发商重视“客户”是市场态势向买方市场转变的信号之一,房企可能会动用最具影响力的价格手段加快销售。对于下半年的市场情况,多数房企依然倾向向量为主。龙湖地产首席执行官邵明晓表示:“我们会灵活使用价格策略,但不能一概而论,在某些区位、某些项目可能会用价格的手段来促销。”

业内人士表示,楼市降温趋势明显,限购松绑难以拉动市场成交,市场持续低迷,明显影响了房企的定价。

#### 部分房企中期业绩情况

证券代码	证券简称	中报营业收入(万元)	营业收入同比增速(%)	中报净利润(万元)	净利润同比增速(%)
600376.SH	首开股份	981,758.3332	146.5125	77,289.5775	119.0141
600340.SH	华夏幸福	1,138,248.9808	29.5766	230,103.6914	30.0590
600663.SH	陆家嘴	191,144.6565	14.1784	57,189.5234	16.4814
000002.SZ	万科A	4,096,190.2095	-1.0351	480,923.8120	5.5513
000736.SZ	中房地产	46,180.4665	-25.5114	8,457.4765	3.9871
600743.SH	华远地产	382,356.0051	137.1409	23,538.1883	3.0469
600791.SH	京能置业	78,113.9211	167.6300	4,435.5938	1.1300
000046.SZ	泛海控股	144,304.7726	-6.3395	16,839.6570	-16.5448
600246.SH	万通地产	33,748.4802	-52.4344	4,837.2299	-59.8323

数据来源:Wind 制表:姚轩杰

## 内蒙古鄂尔多斯资源股份有限公司 “12鄂资债”2014年付息公告

#### 特别提示

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

内蒙古鄂尔多斯资源股份有限公司2012年公司债(以下简称“本期债券”)将于2014年9月1日支付2013年8月30日至2014年8月29日期间的利息。根据《内蒙古鄂尔多斯资源股份有限公司公开发行2012年公司债券募集说明书》有关条款的规定,现将有关事项公告如下:

一、本期债券的基本情况  
(一)债券名称:内蒙古鄂尔多斯资源股份有限公司2012年公司债券  
(二)债券简称:12鄂资债  
(三)债券代码:122213  
(四)发行总额:人民币40亿元  
(五)债券期限:本期债券为5年期  
(六)债券利率:本期债券票面利率为6.20%,在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付

(七)债券形式:实名制记账式公司债券  
(八)起息日:本期债券的发行首日,即2012年8月30日  
(九)利息登记日:按照上交所和登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人,均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息

(十)付息日:本期债券的付息日为2013年至2017年每年的8月30日(遇非交易日顺延,顺延期间不另计息)  
(十一)信用等级:经联合信用评级有限公司综合评定,发行人的主体信用等级为AA+级,本期债券信用等级为AA+级

(十二)上市地点及时间:2012年9月13日于上海证券交易所上市  
(十三)债券受托管理人:国泰君安证券股份有限公司  
二、本次付息方案  
按照《内蒙古鄂尔多斯资源股份有限公司公开发行2012年公司债券票面利率公告》,本期债券票面利率为6.20%。每手债券面值1,000元,派发利息为62.00元(含税),扣税后个人(包括证券投资基金)债券持有人实际每1000元派发利息为49.60元,扣税后非居民企业(包含QFII、RQFII)债券持有人实际每1,000元派发利息为56.80元。  
三、本次付息债权登记日及兑息日

(一)本次付息债权登记日:2014年8月29日;

(二)本次付息债权兑息日:2014年9月1日(2014年8月30日为非交易日,付息日顺延至其后第一个交易日,即2014年9月1日)。

四、付息对象

本次付息对象为截止2014年8月29日上海证券交易所收市后,在中证登上海分公司登记在册的全体“12鄂资债”持有人。

五、付息办法

(一)本公司已与中证登上海分公司签订《委托代理债券兑付、兑息协议》(以下简称“兑付兑息协议”),委托中证登上海分公司进行本期债券兑付、兑息。如本公司未能根据兑付兑息协议按时足额将本期债券兑付、兑息资金划入中证登上海分公司指定的银行账户,则中证登上海分公司将根据兑付兑息协议终止委托代理债券兑付、兑息服务,后续兑付、兑息工作由本公司自行负责办理,相关实施事宜以本公司的公告为准。

本公司将在本次兑息日2个交易日前将本次支付的利息总额划付至中证登上海分公司指定的银行账户。

(二)中证登上海分公司在收到款项后,通过资金结算系统将本期债券利息划付给相应的兑付机构(证券公司或中证登上海分公司认可的其他机构),投资者于兑付机构领取本期债券利息。

六、关于投资者缴纳公司债券利息所得税的说明

(一)关于向个人投资者征收企业债券利息所得税的说明

根据《中华人民共和国个人所得税法》以及其他相关税收法规和文件的规定,本期债券个人投资者应缴纳公司债券个人所得税。本期债券利息个人所得税将统一由各兑付机构负责代扣代缴并直接向各兑付机构所在地的税务部门缴付。

本期债券的个人利息所得税征缴说明如下:

1.纳税人:本期债券的个人投资者

2.征税对象:本期债券的利息所得

3.征税税率:按利息额的20%征收

4.征税环节:个人投资者在兑付机构领取利息时由兑付机构一次性扣除

5.代扣代缴义务人:负责本期债券付息工作的各兑付机构

(二)关于向非居民企业征收企业债券利息所得税的说明

对于持有“12鄂资债”的合格境外机构投资者、人民币境外机构投资者(以下简称“QFII、RQFII”)等非居民企业(其含义同《中华人民共和国企业所得税法》),根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例,《非居民企业所得税