

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

“7月，70个城市中新建商品住房价格指数环比下跌城市有64个，二手房环比下调城市有65个，创历史新高，呈现普跌趋势。”中原地产首席分析师张大伟表示。

接受中国证券报记者采访的专家认为，目前部分城市库存量较大，甚至处于绝对过剩阶段，房价尚未真正触及底部。鉴于房地产投资下滑对经济增长的负效应，一些地方可能出台救市政策。如果信贷支持力度加大，四季度房地产市场有望走稳。总体而言，全年房地产投资或保持10%左右的增速。



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。

中国房地产业协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

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%。

成交疲弱 房价底部尚未出现

在张大伟看来，未来降价的楼盘会明显增加，三季度楼市主题仍是以价换量。目前一线城市的降价楼盘开始增多，并从以往的暗降转为明降。日前，北京通州的楼盘东亚·印象台湖项目大幅下调价格，其在售的办公和住宅类产品中各拿出50套房源进行特价销售，降价幅度分别达6000元/平方米、4000元/平方米。

不少业内人士认为，考虑到多数城市的房地产库存水平仍在提升，预计价格下滑趋势

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。

“警情”不断 政策宽松预期增强

有券商分析人士认为，地产调整和信用紧缩的相互强化作用不容忽视，这将倒逼调控部门考虑加大政策调整力度，部分地方政府有可能出台更为积极的托市政策。

一位房地产研究专家认为，限购松绑的城市越来越多，最后保留限购措施的可能就是一线城市，但一线城市也可以通过调整限购人群认定标准等手段来加以优化，实现局部放松。

还有专家认为，刺激需求关键还要看信贷能否有效释放出来。张大伟认为，下半年房地产市场将持续调整，而调整幅度要看信贷。他说，当下对市场交易制约最为显著的是信贷政策。首先，银行从风险控制角度出发，对房贷审核从严。其次，尽管房贷放款速度在央行的要求下有所加快，但由于资金成本提高等因素，首

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，房地产调控总体朝放松方向发展。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、二套房普通住房贷款等有

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。

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

(一)本次付息债权登记日：2014年8月29日；(二)本次付息债权兑付日：2014年9月1日(2014年8月30日为非交易日，付息日期至其后下一个交易日，即2014年9月1日)。

本次付息对象为截至2014年9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“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、付息协议》(以下简称“兑付代理协议”)，委托中证登上海分公司进行本期债券兑付、利息支付事宜。中证登上海分公司将根据兑付代理协议终止委托代理债券兑付、付息服务，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公告为准。

本公司将在本次兑息日2个交易日前将本次付息的利息足额划付至中证登上海分公司指定的银行账户。

六、关于投资者缴纳公司债券利息所得税的说明

根据《关于个人和机构投资者征收企业债券利息所得税有关问题的通知》(国税函[2009]47号)等规定，中证登上海分公司将按照10%的企业所得税，由本公司代扣代缴。其他债券持有者的债券利息所得税将按国家有关规定执行。

七、本期债券付息的相关机构

(一)发行人

名称：内蒙古鄂尔多斯资源股份有限公司
法定代表人：张奕龄
董秘处秘书：曾广春
注册地址：内蒙古鄂尔多斯市东胜区达拉特南路102号
办公地址：内蒙古鄂尔多斯市东胜区罕台镇羊绒工业园区
电话：0477-8543776
传真：0477-8536699
邮编：017000

(二)受托管理人

名称：国泰君安股份有限公司
法定代表人：万建华
注册地址：上海市浦东新区商城路618号
办公地址：北京市西城区金融大街28号盈泰中心2号楼9层
电话：010-59312900
传真：010-59312900
联系人：高鹏、丁小文

(三)托管机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层
邮编：200120
特此公告

内蒙古鄂尔多斯资源股份有限公司董事会
2014年8月19日

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 招商地产净利同比降30%

□本报记者 姚轩杰

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、银河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，市场竞争格局仍不乐观。

对于下半年的市场情况，多数房企依然倾向走量为主。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，在某些区域、某些项目可能会用价格的手段促销。”

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	91,144,6565	14,1784	57,189,5234	16,4814
000002.SZ	万科A	4,096,190,2095	-1,0351	430,923,8120	5,5513
000736.SZ	中房地产	46,180,4665	-25,1514	8,457,4765	3,9871
600743.SH	华远地产	332,356,0051	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