

信贷趋松刺激需求 降价促销加速去库存

房企“冲业绩”料押宝“金九银十”

□本报记者 费杨生 张敏

“仅从上市房企半年报就可以看出,很多开发商没能完成全年业绩目标的一半。为了冲业绩,开发商会加速推盘。”一家房地产公司的资深销售总监对中国证券报记者表示,“‘金九银十’可以说是今年最后的机会,预计三季度会有一波推盘潮,低价开盘、特价房、加大折扣优惠力度等促销手段会比较多。”业内人士表示,在经济下行压力仍较大、楼市整体库存高企的背景下,楼市是否会步入回暖通道还有待观察。

推盘节奏将加快

“我们已确定在9月13日开盘,目前蓄客情况良好,电商排卡客户接近400人。”远洋地产旗下的亚奥万和四季项目市场总监王鹏程表示,该项目按年初工作规划推进,一共有200多套房源,主力户型是140平方米的精装修,将低于预期的“底价”开盘。

与万和四季一样选择在9月入市的改善性楼盘不在少数。亚豪机构副总经理任启鑫认为,三季度改善型住宅供应将达到峰值,有助带动成交量创全年新高。预计9月北京商品住宅市场将有39个项目入市销售,创今年以来的月度新高。

任启鑫解释说,上半年由于经济下行压力大、居民预期收入降低、银行房贷偏紧,北京楼市下行压力明显,多数开发商销售业绩不佳。为了确保全年销售额,房企不得不将筹码压到三、四季度。由于刚需项目存在自住房源分客户的压力,顶级豪宅项目销售周期长、回款慢,中小面积、低总价的改善型住宅成为开发商保障资金回笼速度的必然选择。

融创中国董事长孙宏斌近日表示,尽管市场的分化仍会在下半年持续,且部分城市供大于求的现实无法改善,但融创仍看好一二线核心城市的市场。在完成对绿城股权的收购之后,不排除对绿城项目实施价格调整的可能。

“上半年大量房企没有完成既定销售目标。今年已过去三分之二,房企不得不加快推盘节奏、调整定价策略以完成全年销售计划。”亚豪机构副总经理高姗说。

需求有望释放

开发商积极推盘的背景是楼市环境有所改善。在搜房网日前主办的第一届别墅节上,中国指数研究院副总裁兼指数研究中心总经理葛海峰表示,政策环境的松动体现为限购、限价、限贷的松动,这会进一步刺激市场需求。

28日,浙江杭州市有关部门宣布,不再对140平方米以下房屋实施限购。至此,杭州“限购令”全面解除。同日,贵州贵阳市、陕西西安市也宣布取消限购。目前全国仍实施限购的城市不到十个。

同时,重点城市高价项目逐渐获准入市。此前一二线城市对高端商品房的入市采取严格管控,但今年逐渐放松,这一举措有望刺激高端住宅市场的需求。

信贷支持力度有望在三、四季度增强。葛海峰表示,上半年对需求影响最大的是个人住房按揭贷款供应不足,银行的放贷意愿不强。如果信贷有明显松动,将对市场需求带来不小的刺激。

据中原地产市场研究部调查,目前北京多

数银行的首套房贷利率仍主要执行基准利率。尽管部分银行可以给予基准利率9折优惠,但条件较为苛刻,普通刚需购房者难以符合要求。不过,部分银行的信贷已有所松动。中信银行与链家地产近日签署战略合作协议,北京链家首套房客户可享受贷款利率9折优惠。北京部分开发商提出,以开发商补贴的形式对部分项目的部分房源给予贷款利率优惠。

中介机构的统计数据显示,最近两个月的楼市成交有回暖迹象。8月1日-24日,全国54个城市住宅签约合计148169套,较7月同期上升7.8%。

高库存或抑制持续回暖

业内人士表示,楼市回暖最大的障碍是高库存。亚豪机构的数据表示,截至8月20日,北京商品住宅产品存量为86235套,按7月成交量计算,消化库存需13个月。今年1月以来,北京住宅市场库存量进入上升通道。目前库存量折合销售金额约为2588.5亿元,相当于170家房企去年在北京商品住宅的销售总额。国家统计局数据显示,截至7月末,全国商品房待售面积55230万平方米,比6月末增加802万平方米,连续多个月环比上升。

亚豪机构副总经理高姗说,“去库存”已成为目前各大房企面临的首要任务。随着库存

量的攀升,房企不得不通过调整价格、打折促销来杀出重围,赢得销量。未来新上市项目的定价也将逐渐平稳甚至出现回落。

在中国证券报记者的调研中,北京丰台区、大兴区和朝阳区的多家房产中介门店负责人表示,随着部分业主调低房价,从7月底以来,门店的客户看房情况明显改善,成交情况也有好转。中原地产的统计数据显示,8月1日-24日,一二线城市的成交量有所回升,但三线城市依然下滑。房地产市场仍难言整体回暖。

中原地产首席分析师张大伟分析,当前楼市库存仍较高,尤其三四线城市供大于求的基本面短期内难以改变。即便市场成交量有所抬头,但很难大幅回升。

瑞银证券特约首席经济学家汪涛认为,未来几个月,房地产建设活动的同比跌幅可能收窄。不过,在市场情绪低迷、成交量疲弱、库存高企且仍不断上升、开发商财务困难加剧的背景下,房地产行业前景恐怕仍不乐观。本轮房地产下滑的性质和持续时间是今明两年中国经济面临的最大不确定性。

“面对‘金九银十’,房企为了消化库存、完成业绩,将全面打响营销战。”亚豪机构市场总监郭毅认为,今年“金九银十”楼市有望迎来一波回暖行情,但在整体环境依然趋紧的大背景下,年底楼市成交可能重返清淡。

今年20大房企购地金额同比下降近七成

□本报记者 张敏

中原地产市场研究部统计数据显示,截至27日,今年以来全国20大标杆房企购地金额仅为1807亿元,同比下降68%。

受市场交易冷淡的影响,房地产企业的信心不足,20大标杆房企单月购置土地金额连续多个月在低位徘徊。同时,北京、上海等地出现土

地流拍。7月末,位于北京孙河区域的“准地王”宅地项目流拍。8月14日,北京房山区长沟镇的一宗商业金融用地也遭遇流标。8月中旬,北京国土局共推出9宗地块,其中2宗挂牌地块底价成交,1宗流拍,5宗招标地块的成交价接近底价。

中原地产首席分析师张大伟表示,楼市下行,房企销售承压,土地市场也由热转冷,“低价成交”是近期土地市场的写照。持续近半年

的楼市降温也传递到了土地市场。上半年大部分房企的销售情况不理想,资金不足。不少房企面临较大的库存压力,与拿地相比,去库存是当前的主要任务。

分析人士指出,当前土地价格处于低位,对于资金实力较强的房企来说,可能存在较好的拿地时机。如果楼市成交量能在“金九银十”期间有所好转,则土地市场也有望逐渐转暖。

曝1亿元坏账 P2P公司垫付本息

□本报记者 张莉

曾因大标融资模式而著称的深圳某老牌P2P平台公司近日曝出项目坏账。公司负责人28日公开表示,近日媒体报道相关借款企业负责人“失联”并欠银行10亿元,受此事牵连,该P2P公司涉及的总额1亿元融资项目可能逾期。公司已经将此项目作为坏账处理,全部到期借款均由自身提前垫付本息。业内人士指出,一些实力较强的P2P平台公司日益偏向大额融资项目,风险集中,漏洞隐患较多。P2P平台在强化自身风控体系的同时,需最大限度地做好信息披露,以保证投资人准确评估各类风险。

违约风险集中

该P2P公司负责人表示,已向广州公安部门报案,同时在深圳市福田区法院立案。目前借款

企业主要涉及7家银行,它们在处置动产方面有优先权。该P2P公司在担保方面取得主动,由律师事务所代理担保人进行谈判,正在对某项目股权进行评估,担保人愿意以债转股形式处理上述1亿元坏账。

据第三方机构网贷之家研究院统计,该P2P公司此次出事的借款项目涉及4家广州纸业公司共4个借款项目,在平台上募资时拆分为14个标,到期时间最早的是9月13日;本金合计1亿元,本息合计10531亿元;涉及投资者4567人,人均投资金额2.19万元。在投资者中,投入金额最高的达240万元。投入金额排名前10%、前20%的投资者金额占总金额的比例分别为64.3%和80.7%。这意味着,借款违约风险集中于大额投资者。

该P2P公司负责人介绍,本次事件主要涉及动产抵押,借款企业与仓储、物流机构合

谋,将货物重复抵押以骗取贷款。该P2P公司在贷后管理时发现问题,迅速报案,目前已查封仓库,催收部门已介入并配合法院查找企业其他资产。目前该P2P公司已全部停止动产抵押方式。

多位P2P投资者表示,对P2P来说,大额融资模式的盈利空间大,但该模式风险集中,坏账率也会较高。目前,动产重复抵押的风险在造纸和钢贸等行业已很明显,如果P2P公司对借款项目的信息披露不充分,则风险将更大。

信息披露需加强

近年来,由于互联网金融发展迅猛,多路资本看好并出手投资P2P平台公司。同时,P2P公司“跑路”、坏账、借道圈钱等负面消息也频频见诸报端。业内人士表示,P2P行业风险事件频发,关键在于信息披露不充分。

监管部门对于P2P行业加强信息披露已有共识。7月,监管部门召集多家互联网金融公司,就尚未出台的《关于促进互联网金融健康发展的指导意见》文件进行交流。《意见》将强调互联网金融行业中信息披露的重要性。8月,银监会创新监管部主任王岩岫在谈及P2P网贷的监管原则时强调“充分信息披露”,包括借款项目的信息披露,P2P公司经营管理的信息披露。

某P2P公司负责人建议,在提高P2P行业信息透明度方面,可以考虑加强大额融资项目的信息披露,披露的信息应包括借款人详细资料、资金具体用途、还款来源、还款方式、其他担保措施。P2P公司应及时跟进贷款项目,监控贷款资金流向并及时向投资者反馈。同时,加强信息披露也不能忽视借款人的隐私权,应对不同机构和关联方进行适度信息披露。

融通通泽基金转型获持有人大会通过

融通基金29日发布公告称,根据“融通通泽一年目标触发式基金”份额持有人大会表决结果,该基金转型议案获得通过,将转型为“融通通泽灵活配置混合型证券投资基金”。转型后,该基金不会有存续期限限制。同时,该基金投资范围将扩大,可以投资基金。分红方式将由单一的“现金分红”变更为“现金分红”或“红利再投资”,每年分红次数由不少于1次变更为不超过12次。(宋春华)

美国二季度GDP增速上调至4.2%

美国商务部28日公布的数据显示,美国二季度实际国内生产总值(GDP)按年率计算增长4.2%,高于初值(4%),也优于市场预期的3.9%。美国商务部表示,美国企业二季度盈利增速大幅攀升至8.3%,创近4年新高,成为支撑美国经济向好的重要因素。(张枕河)

期指震荡回落

28日,新股申购导致资金面紧张,题材股全面回落。沪深300指数K线四连阴后,震荡区间下沿岌岌可危,投资者可等下破2300点短空介入。28日,国债期货近月合约TF1409合约收盘报93.400元,较上个交易日的结算水平下跌0.036元。三个合约总计成交接近2000手。总体来看,资金方面不存在太多问题。央行对符合条件的银行的贷款激励如果成行,则在总体结构变化不大的情况下,可能挤压债券投资资金,对期债可能有一定的压力。(首创期货 杨志武)

2014-8-28 金融期货交易统计表

简称	成交量	持仓量	开盘价	收盘价	期货结算价	沪深300股指期货行情	
						5期国债期货行情	5年期国债期货行情
IF1409	631,839	135,584	2,337	2,331	2,332		
IF1410	7,833	7,500	2,345	2,339	2,339		
IF1412	12,732	23,435	2,361	2,352	2,354		
IF1503	1,327	4,063	2,375	2,371	2,371		
TF1409	73	541	93	93	93		
TF1412	1,825	8,562	94	94	94		
TF1503	2	36	94	94	94		

沪深300股指期货仿真交易主要合约情况表

合约	收盘价	涨跌	涨跌额	成交量	持仓量
IOI409-P-C-2350	40.8	-4	-8.93	19330	9729
IOI409-P-C-2200	8.5	-1.9	-18.27	1523	1032
IOI409-P-C-2000	8.5	-1.9	-18.27	1523	1032
IOI409-C-2450	10.3	-3	-22.56	1246	2965
IOI409-P-C-2200	17.9	-2.1	-10.5	1201	4057
IOI409-P-C-2000	34	-1.5	-4.23	1157	4057
IOI409-C-2400	23	-2.1	-8.37	1133	9934
IOI409-C-2300	6.2	-1.8	-22.5	1020	3280
IOI410-P-C-2300	112.1	-2.8	-3.26	948	1371
IOI410-P-C-2200	86.3	-2.6	-4	841	1051
IOI412-P-C-2350	206.7	-4.2	-2.07	1697	10507
IOI412-P-C-2200	56.7	-10.6	-22.99	1542	3892
IOI503-C-1900	999.9	-132.1	-28.24	114	221
IOI503-C-2600	20.5	8.5	70.83	73	94

中秋节国庆节证券资金清算交收安排公布

□本报记者 李超

29日,中国证券登记结算有限责任公司发布通知,2014年中秋节休市期间资金清算交收安排为:9月5日发生的证券交易(B股除外)和当日到期的债券回购,资金清算日为9月5日;9月9日发生的证券交易(B股除外)和9月6日-9日到期的债券回购,资金交收日为9月10日。上海市场9月3日发生的B股交易,资金交收日为9月9日;9月3日、4日、5日发生的深圳市场B股交易及全国中小企业股份转让系统的退市B股交易,资金交收日为9月10日、10日、11日。

2014年国庆节休市期间资金清算交收安排为:9月30日发生的证券交易(B股除外)和当日到期的债券回购,资金清算日为9月30日,资金交收日为9月30日;9月30日发生的深圳市场B股交易,资金清算日为10月8日,资金交收日为10月9日。9月26日、29日、30日发生的上海、深圳市场B股交易及全国中小企业股份转让系统的退市B股交易,资金交收日为10月8日、9日、10日。

(上接A01版)“今年以来,各家银行对房地产市场形势的判断出现分化,有的行略有收紧,有的银行依然看好”,一家股份制银行分行行长介绍。

整体而言,上半年房地产资产质量基本保持稳定,甚至多家银行房地产贷款及平台贷不良出现下降。

中行表示,其地方政府融资平台、产能过剩行业、房地产行业贷款余额分别为3472亿元、1913亿元、3592亿元,不良率则分别为0.13%、0.98%、0.26%。

工行介绍,截至6月末,工行融资平台贷款余额较年初下降4011亿元,无新增不良贷款,不良率较年初下降0.02个百分点至0.13%,现金流全部覆盖,贷款余额占比98.5%。房地产开发