

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,将以低于预期的“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分流客户的压力,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十一届别墅节上,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人市采取价格管控,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。亚豪机构的数据显示,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

## 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月中上旬,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,“底价成交”是近期土地市场的写照。持续近半年

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。

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。

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。

## 增资145亿元 华融拟明年底前赴港上市

□本报记者 任晓

中国华融资产管理股份有限公司28日与中国人寿(保险)集团、美国华平集团、中信证券国际、马来西亚国库控股公司、中金公司、中粮集团、复星国际、高盛集团共同宣布,中国华融增资扩股暨引入战略投资者方案已获国务院和监管部门的批准,各方已就增资事宜签署相关投资协议和战略合作协议。

中国华融董事长赖小民表示,引进战略投

资者后,华融将择机公开上市,目标是在2015年底之前完成在香港上市工作。

本次中国人寿增持及7家投资者新增战略投资共145.43亿元,占中国华融增资后股份总额的20.98%。中国华融将与战略投资者在资产管理、投融资、投资银行、金融租赁、产融结合、风险管理、内部控制建设、人力资源培训等领域开展合作。

中国华融是中国四大金融资产管理公司之一。截至去年底,集团总资产4086.61亿元,净资产525.34亿元。去年集团实现税后净利润100.93亿元,其中归属母公司净利润86.61亿元。目前公司拥有华融湘江银行、华融证券、华融国际信托、华融金融租赁、华融期货、华融融德资产、华融渝富股权投资基金、华融(香港)国际、华融置业(房地产)、华融致远投资、华融汇通资产等11家平台公司,对外提供资产管理、银行、证券、信托、租赁、基金、期货、投资、置业等全牌照、多功能、一揽子综合金融服务,已初步建设成为国有大型金融控股集团。

## “不良”双升 银行隐痛

人住房按揭贷款1.45万亿元,比去年末增长了12.2%,其中首套房占比上升1.3个百分点至96.4%,个人按揭不良贷款小幅增加了2.2亿元,但不良率下降0.01个百分点至0.28%;公司类房地产贷款4332亿元,实现了不良的双降,不良余额14亿元,比去年末减少7亿元,不良率比年初下降0.21个百分点至0.33%。

交通银行首席经济学家连平认为,当前平台和房地产贷款质量未出现实质性变化,但未来潜在风险暴露的压力可能逐步显现。从上半年运行情况看,这两个领域贷款的风险状况基本没有发生变化,总体表现较为稳定。其中,平台贷款得益于持续的总量控制和分类管理政策以及地方举债制度的进一步完善,资产质量保持在较好水平。房地产贷款风险也以非一线城市中小型开发商的单发性不良贷款暴露为主线,按揭贷款违约情况较少,整体风险可控。值得关注的是,平台和房地产贷款潜在风险暴露的压力可能逐步显现。一方面,今年以来楼市成交量持续低迷,房地产市场将不可避免地进入调整周期,地方政府的土地收入等与房地产市场相关的收入增长也大幅收窄。另一方面,近年来平

产525.34亿元。去年集团实现税后净利润100.93亿元,其中归属母公司净利润86.61亿元。目前公司拥有华融湘江银行、华融证券、华融国际信托、华融金融租赁、华融期货、华融融德资产、华融渝富股权投资基金、华融(香港)国际、华融置业(房地产)、华融致远投资、华融汇通资产等11家平台公司,对外提供资产管理、银行、证券、信托、租赁、基金、期货、投资、置业等全牌照、多功能、一揽子综合金融服务,已初步建设成为国有大型金融控股集团。

台和房地产通过非信贷渠道形成的债务余额和占比明显上升,不但推高了融资成本,也使债务信息的透明度越来越低,不利于商业银行开展整体性风险管理。这些因素将对银行平台和房地产贷款未来的资产质量形成一定压力。

## 资产质量下行趋势不改

多家银行表示未来银行资产质量仍不乐观。连平预计,下半年商业银行不良贷款维持小幅双升格局。宏观经济走势是商业银行资产质量的决定性因素,未来经济增速放缓对银行业风险管理的持续性压力仍将存在。不过,与上半年相比,影响商业银行资产质量的不确定因素有所减少,尤其在各项微刺激政策的作用下,GDP增长率大幅放缓或房地产价格快速下跌的可能性不大,因此商业银行资产质量应不会出现剧烈的波动。预计下半年行业不良贷款将维持小幅双升的惯性增长格局,受经济增速影响产生的实体经济风险仍将是不良贷款增长的主体部分,而商业银行也将继续加大对不良贷款处置和核销的力度,年末不良贷款率可能小幅增长至1.14%-1.19%。

## 8月RQFII额度新增210亿元

国家外汇管理局28日公布,截至8月26日,254家QFII(合格境外机构投资者)合计获批596.74亿美元投资额度,较上月底增加17.76亿美元。RQFII(人民币合格境外机构投资者)总额度达2786亿元,较上月底增加210亿元。121家QDII(合格境内机构投资者)合计获得842.93亿美元额度,较上月底增加17亿美元。(任晓)

## 场外衍生品业务交易对手范围将扩大

中国证券业协会创新支持部负责人王爱滨28日表示,目前场外衍生品业务正在迅速发展,但存在一些制约因素,未来将进一步推动制定和修改相关法律法规,扩大交易对手范围,促进机构投资者参与。

王爱滨28日在出席申银万国证券研究所“2014年量化投资论坛”及业务对接会暨中国量化投资俱乐部第三季度交流会时表示,截至6月底,17家证券公司开展收益互换业务,初始名义本金总额约2138.19亿元,名义本金余额1694.12亿元;2家证券公司开展场外期权业务,初始名义本金总额约133.72亿元,名义本金余额107.67亿元。

中国证券业协会创新支持部表示,未来将进一步推动制定和修改相关法律法规、部门规章及自律规范,扩大交易对手范围,促进专业机构的参与,培育衍生品专业中介机构队伍,提升风险管理能力,加强信息共享,实现联合监管。(朱茵)

## 中上协:加强自律规范等体系建设

8月28日,由中国上市公司协会与甘肃证监局联合举行的“上市公司国企改革及信息披露”专题交流会在兰州举行。中上协执行副会长姚峰表示,中上协将主动承接证监会监管转型释放出的业务空间,继续加强自律规范体系、传导体系和会员维权体系建设等工作。在推动政府监管转型、强化行业自律的新形势下,中上协坚持“服务为先”的理念,重视“服务落地”,通过与地方证监局和上市公司协会强强联手、上门提供“量身定做”的服务。

甘肃证监局局长管兴业表示,甘肃省内上市公司必须按照公司治理的有关要求,不断规范公司治理结构,积极回报投资者,不断提高信息披露质量,高度重视承诺及履行工作。(欧阳春香)

## 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)

## 金融期货行情解读

### 期指震荡回落

2014-8-28 金融期货交易统计表					
沪深300股指期货行情					
名称	成交量	期指持仓量	开盘价	收盘价	前结算价
IF1409	631,839	135,384	2,337	2,331	2,332
IF1410	7,883	7,500	2,345	2,339	2,339
IF1412	12,732	23,438	2,361	2,352	2,354
IF1503	1,327	4,063	2,375	2,371	2,371
5年期国债期货行情					
TF1409	73	541	93	93	93
TF1412	1,823	8,562	94	94	94
TF1503	2	36	94	94	94

沪深300股指期货期权合约主要合约情况表				
沪深300股指期货行情				
代码	收盘价	涨跌	涨跌幅%	成交量
IO1409-C-2350	40.8	-4	-8.93	19330
IO1409-P-2200	8.5	-1.9	-18.27	1523
IO1409-P-2200	8.5	-1.9	-18.27	1523
IO1409-C-2400	10.3	-2	-22.56	1246
IO1409-P-2250	17.9	-2.1	-10.5	1201
IO1409-P-2300	34	-1.5	-4.23	1157
IO1409-C-2400	23	-2.1	-8.37	1133
IO1409-C-2500	6.2	-1.8	-22.5	1070
IO1410-C-2300	112.1	-2.2	-1.92	948
IO1410-C-2350	86.3	-3.6	-4	841
IO1412-C-2200	206.7	4.2	2.07	1697
IO1412-P-2200	56.7	10.6	22.99	1542
IO1503-C-1900	599.9	13.1	28.24	114
IO1503-C-2000	20.5	8.5	70.83	73

## 沪深交易所公布中秋节国庆节休市安排

□本报记者 周松林 张莉

上海证券交易所、深圳证券交易所发布中秋节、国庆节休市安排的通知。9月6日(星期六)至9月8日(星期一)为中秋节节假日休市,9月9日(星期二)起照常开市。10月1日(星期三)至10月7日(星期二)为国庆节节假日休市,10月8日(星期三)起照常开市。9月28日(星期日)、10月11日(星期六)为周末休市。

## 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,资金交收日为9月9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,资金清算日为9月9日,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10月8日。10月8日发生的证券交易(B股除外)和10月1日-10月8日到期的债券回购,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。