

“限字诀”逐步退场 楼市有望渐回暖

□本报记者 张敏



限价退场、限购松绑,显示地方房地产调控正逐渐做“减法”。分析人士指出,若市场不能在短期内好转,地方政府的“救市”力度或继续加大。眼下对市场能产生较大影响的当属信贷政策,若信贷松绑,无疑会刺激房地产市场成交好转。长期看,定向松绑可能成为大方向。



CFP图片

“紧箍咒”仅剩信贷

9月23日,武汉发文取消“限购令”。这意味着,目前全国仅有北上广深以及三亚、珠海等几个城市尚未对限购做出调整。同时,湖北、湖南、福建等地也以省级政府的名义出台松绑调控政策。

“大部分城市都已松绑限购,但效果并不明显,要想真正刺激市场,最终还得靠信贷杠杆刺激。”中原地产首席分析师张大伟指出,近期有关“认房不认贷”的传闻之所以备受关注,原因正在于此。

2011年初,为应对房地产市场过热,中央政府推出以“限购令”为代表的一揽子房地产调控政策,被称为“新国八条”。除备受关注的“限购令”外,“新国八条”还涵盖了信贷、税收、保障房建设等多个层面内容。

截至2013年,由于市场再度膨胀,监管层继续提高信贷政策门槛。其中,首套房遵循“首付三成”原则,多数银行的利率已上浮至基准水平。二套房首付比例则达到六成,利率约为基准利率的1.1倍。在一线城市,不仅二套房首付达到七成,且在二套房认定中,实行最严格的“认房又认贷”原则。

分析人士指出,从市场表现来看,信贷门槛提高,以及“限购令”的出台,对于抑制市场过

热、挤出投资投机需求而言,无疑有明显作用。这也是上述“一揽子”政策中,对调节市场最有效的两条措施。

随着市场交易的冷淡,从今年年初开始,越来越多的城市松绑“限购令”。相比之下,信贷政策并未作出同步调整。

尽管地方“救市”措施不断,但效果似乎并不明显。中原地产的数据显示,今年前8月,全国54个主要城市合计总签约商品房152万套,同比下降23.2%。张大伟指出,松绑限购效果有限,在当前刚需释放困难的情况下,信贷政策是最能影响市场的措施。

他还表示,房地产市场经过多年的高速增长之后,当前市场的供需关系已经出现逆转。在这种情况下,调控政策势必逐渐“做减法”。此前一些城市的做法表明,在普通住房认定标准、税费支持等方面,政策均已出现大幅松动。在“新国八条”涵盖的一揽子政策中,仅剩信贷政策尚未调整。

来自国家统计局的数据显示,自2012年4月以来,全国商品房库存连续29个月保持上涨。最近两年多来,全国商品房整体库存比低点时上涨86.4%,近乎翻倍。

“救市”向纵深演绎

况看,预计还会有多个省份发布相关文件,目的是提振房地产市场。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭也表示,“鄂六条”的出台,表明本轮房地产救市的第二波正向纵深展开。此前的第一波救市,主要体现在单个城市层面,而第二波已经升格至省级政府。

他指出,若市场仍没有好转,还可能出现更高层面的第三波“救市”,内容主要体现在个人房贷及房企融资门槛的降低,以及楼市调控长效机制的建立等方面。

各项数据显示,当前楼市信心正处于低点,并对宏观经济增速产生拖累。统计局数据显示,今年8月,房地产开发景气指数为94.79,比上月回落0.03点,为近20个月以来的最低值。同时,房地产投资增速已连续多月下滑,并低于固定资产投资增速。中原地产统计也显示,今年前9月,全国20大标杆房企合计拿地金额仅为1932亿元,同比减少1766亿元,降幅高达48%。

“金九”梦碎“银十”可期?

元流动性的消息,会使得信贷政策全面松动的信号更具有可信性。

该机构认为,如果传闻中的“认房不认贷”和“首套房85折利率”最终证实,则会刺激无房无贷的首套房需求以及先卖后换的置换型需求,这部分需求有可能大规模入市。

从市场表现看,经过半年多的压抑之后,部分项目欲借助年内最后的销售机会入市。近期,位于北京海淀区的高端物业项目“五矿万科如园”推出“楼王”,显示出对市场回暖的信心。京城多个刚需项目也欲降价入市。

来自国家统计局的数据显示,截至今年8月,全国70个大中城市的新房平均价格已连续4个月出现环比下跌,且跌幅不断扩大。分析人士指出,随着政策层面利好消息的进一步释放,以及房地产项目“以价换量”的扩大,未来房地产市场成交量有可能小幅回升。

专家认为 限贷放松大势所趋

□本报记者 任晓

日前有消息称,四大行将放松首套房贷认定标准,只要房贷余额还清都算首套房。

业内人士认为,限贷放松已是大势所趋。改善性住房需求贷款放松有助于提振市场成交,后期随着贷款优惠力度加大,房地产成交量回升将是大概率事件。

限贷放松提振改善性需求

工行23日对首套房贷款认定标准问题作出官方回复,但未明确是否放松限贷政策。工行称,正密切关注房地产市场的变化和相关政策的调整,将及时做好相关信贷政策的衔接,不断完善相应的金融服务。

交通银行首席经济学家连平认为,限贷放松是大势所趋。不过,限贷放松不会大力度地一蹴而就,而是会逐步、渐次地向前推进。首先要解决的是自住房(首套)限贷的放松,其次是改善型住房需求贷款的松动。

中债资信评估有限责任公司报告认为,如果市场传闻属实将有利于改善性需求的释放。后期随着按揭贷款优惠力度加大,房地产成交量回升将是大概率事件。

广发证券房地产业研究组认为,我国过去一直支持首套房的购买,对于第二套、第三套房采取相对抑制的措施,主要因为过去我国未完成户均一套住房的目标。随着住房市场发展,目前市场参与主体超过一半是改善性需求,此时住房信贷政策具备调整空间。

当前抑制市场需求的矛盾之一就是按揭成本过高、二套房首付比例过高。允许居民家庭使用更高的购房杠杆(即更低的首付比例),既是顺应市场情况变化,又能平衡银行对于放贷收益的要求。从国际情况来看,我国居民家庭的购房杠杆水平仍处于低位,可提升空间较大。目前福建、江西等多个省市均鼓励放宽首套房认定标准,并适当降低首付比例。这将促进改善性需求的释放。

资金成本制约房贷投放

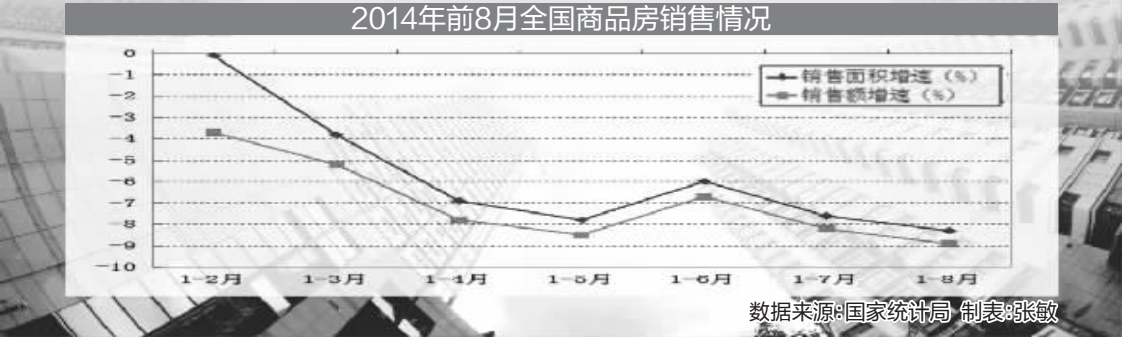
个人住房贷款一直是商业银行的优质贷款,上市银行业绩报告显示各银行个人房贷不良率均显著低于整体不良率水平。但今年以来个人住房贷款出现收缩态势,一方面是配合国家房地产调控要求,另一方面与利率市场化进程中银行不断攀升的资金成本有关。

广发证券认为,今年5月以来,央行和地方政府对于按揭贷款的政策调整主要集中在利率成本方面,但首套房按揭贷款利率的改善并不显著,主要是银行经营选择所致。在利率市场化的背景下,银行刚性成本上升较快。

5月中旬,中国人民银行召开住房金融服务专题座谈会,要求商业银行优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求。

有业内人士认为,信贷收紧是今年楼市出现降温的最主要原因,目前这一影响依然存在。央行就房贷问题“喊话”后,部分银行只是提高了贷款审批效率,对市场来说影响微乎其微。

中国人民银行公布的《2014年上半年金融机构贷款投向统计报告》显示,上半年个人购房贷款略有收紧。6月末,个人购房贷款余额10.74万亿元,同比增长18.4%,增速比上年季末低1.7个百分点;上半年增加9389亿元,同比少增239亿元。



地产股走强需看政策“脸色”

□本报记者 赵静娟

尽管不少城市已取消或放松限购政策,但近期房地产相关数据表明,政策松绑对房地产市场的提振作用有限。分析人士指出,前期地产股股价上涨对政策预期反应较充分,未来龙头房企、区域概念等细分板块或存在较大投资机会。整体而言,地产股能否走强仍有赖于政策松动力度。

机会仍存

1至8月房地产市场运行数据显示,商品房销售面积同比下降8.3%,降幅比1至7月扩大0.7个百分点。商品房销售额下降8.9%,降幅比前7个月扩大0.7个百分点。东兴证券指出,在楼市销售继续疲软的情况下,包括湖北等地在限购政策放松后,又开始放松信贷政策。东兴证券认为,在行业下滑中,限贷政策存在放松空间,并且限贷放松对于销量恢复将起到显著作用,从而会提振地产股。投资者可以关注逆周期发展能力较强的公司、龙头企业以及京津冀冀经济圈、自贸区等区域性投资机会。

华融证券指出,作为上一轮调控的两项核心政策,各地限购放松之后,下一轮政策放松空间在于信贷。目前从银行层面来看,限贷政策已开始放松,对首套房贷的认定标准在发生变化。随着政策全线放开,四季度房地产销售有望回升。

国信证券认为,宏观数据低于预期,地产板块防御机会凸显。8月规模以上工业增加值同比增长6.9%,环比回落2.1个百分点远低于市场预期;社会消费品零售同比增长11.9%也不及预期。宏观数据不理想使政府放松政策刺激经济的可能性上升,A股地产板块的防御性机会将再度凸显。

紧盯政策走向

在南京限购放松之后,目前仍维持限购政策的城市以一线城市为主。国家统计局的数据表明,8月房价仍处于加速下跌态势。在房价低迷的预期下,一些城市放松限购政策却并未明显提振市场销售。

平安证券分析指出,目前一些地方政府的政策松绑措施已出尽,前期地产股股价上涨对政策红利反应较充分。若在当前经济低迷叠加较低的通胀水平下,全面降准或降息,则对地产板块会有短期较强刺激作用,但目前市场对此的分歧较大,且政策走向具有很强不确定性。因此,投资者需要关注基本面走向,若经济环比同比数据持续改善,“暖冬行情”将使销售表现超越大市的公司股价走强。相较于政策驱动的单边上涨行情,基本面驱动的行情其过程可能较曲折。

对于接下来楼市走势,不少券商认为,限贷政策放松仍然有空间,信贷政策对销量的恢复作用更明显。如果信贷环境改善,未来地产股依然会受到资金追捧。但也有分析人士预计,地产股将出现分化,实力强的公司将保持平稳发展,而实力较弱的企业则会逐渐面临被淘汰和边缘化。

华融证券预计,短期来看市场预期较悲观,房地产行业调整仍未结束。在目前存货偏高的情况下,收缩投资、加大去库存力度是房企的主要任务,四季度房地产市场仍将以价换量。今年行业整体增速有限,行业业绩难以大幅增长,地产股估值大幅提升空间有限。

东兴证券则认为,目前房地产股估值仍处在历史底部。下半年政策放松的方向明确,“两限”政策全面转向或引发增量投资者参与,房地产股仍有创新高的机会。

部分房企转战旅游地产

□本报记者 费杨生

部分业内专家和开发商认为,目前房地产投资效应明显下滑,房地产业已全面步入转型期,住宅开发利润变薄,相对看好旅游地产发展前景。

住宅产品收益下降

在近日举办的“大数据与房地产金融创新”论坛上,国资委研究中心主任楚序平说,今年是房地产业的拐点之年。从数据来看,部分城市商品房供应过剩,市场呈现量价齐跌局面,未来房地产形势会非常严峻。中国社会科学院房地产金融中心主任汪利娜认为,本轮房地产调整有深刻的实体经济因素,而且2013年房价涨得太快。对于房地产市场来说,调整并非坏事,而是挤出了投机泡沫,调整速度将取决于实体经济状况。在储蓄率依然较高的情况下,投资仍将是经济发展的主要动力,城镇化也要寻求产业支撑,房地产业要关注人往何处流的问题。

专注于房地产数据研究的中金标准数据公司总经理邵文嘉表示,房地产高速增长长期即将结束,房地产投资收益增速递减。根据中金标准数据公司的监控数据Reivi100指数,2014年8月该指数为217.24,下跌1.3,已呈现自2014年5月以来持续4个月的下跌态势。如果持续下跌,该指数至今年年底前就会跌破210,跌回2013年年中水平。从其测算的全国住宅平均收益率来看,该指数从1月的9.38%跌至8月的2.78%,住宅平均投资收益率低于一年定存的城市数量从25个增至65个。“就现有的收益率来说,排名前十的

城市中,收益率最高的城市也不超过15%,如果算上卖方的各种税费后,实际拿到手的不到10%。在此期间房地产任何微小波动都会对购房者造成巨大影响。”邵文嘉说,“房地产躺着赚钱的年代已经过去。目前,各地楼市的去化压力很大。”

旅游地产热度升温

在转型压力下,不少开发商看好旅游地产发展前景。北京金瑞正合房地产开发有限公司董事长张西京说,国内服务业在迅猛发展,各地也在积极支持旅游地产建设,公司将深耕旅游地产项目。

碧桂园有关负责人也看好旅游、休闲地产项目。该公司将在环北京地区推出九龙湾项目,大打旅游、休闲牌,定位为北京西部城市度假生活首选。该负责人表示,九龙湾项目规划为养生度假、休闲旅游的山水生态社区,产品涵盖55平方米至155平方米精装花园洋房,95平方米至247平方米精装别墅,未来项目将成为一个集居住、商业、休闲、餐饮、娱乐为一体的多元化养生度假城。

目前,不少开发商已经明确了从住宅产品开发商向城市综合配套服务提供商转型的路径,加大商业地产、旅游地产项目开发。在新近落幕的北京秋季房展会上,旅游地产项目也成为不少房企推销的热点。可以预期,未来房地产业与旅游、休闲、养老等各个产业相结合,但也有专家警告说,不少开发商的项目并非将旅游和地产结合在一起,而是打着旅游的标签造城。相对于普通的住宅开发,旅游地产对开发商的资源整合能力、资金匹配能力、项目运营能力都提出了更高要求。