

楼市新政提振成交 去库存仍是主旋律

分析人士认为短期房价走势难逆转

□本报记者 徐学成

楼市新政一石激起千层浪。中国证券报记者获悉,包括深圳、广州在内的多个城市出现二手房业主连夜“反价”的现象。

在政策松绑预期不断强化的背景下,本次新政的出台被业界看作是“如期而至”。分析人士认为,新政剑指改善型需求,在个人住房转让营业税“5改2”的共同作用下,二手房市场有可能率先受到提振。政策放松将进一步传递至新房市场,二季度市场成交量有望攀升。总体而言,由于库存压力尚未得到根本缓解,短期内房价难以出现明显上涨。



本版图片均为CFP图片

新政出台 多地业主“反价”

人透露。

深圳中原研究中心调查显示,在深圳的二手房交易市场,有些热门房源甚至出现一天多次“反价”的现象,二手房平均价格从2014年9月的30233元/平方米一路攀升,现已突破33000元/平方米。据中国证券报记者了解,除深圳之外,包括广州、惠州在内的多个城市均出现了业主“反价”的情形。

除“降首付”之外,财政部关于个人住房营业税政策的调整也似乎让二手房业主们更有“底气”。根据财政部、国税总局下发的通知,个人将购买不足2年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买2年以上(含2年)的非普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税;个人将购买2

年以上(含2年)的普通住房对外销售的,免征营业税。

在此之前,免征营业税的购买年限是5年。“5年变2年,对于业主们来说差别很大,不仅缴纳营业税的概率变小,给业主们处置房产的时间也更宽裕,业主们更有底气跟你谈价格了。”上述经纪人表示。

政策松绑被认为将极大地提振市场。不仅部分地区的二手房业主开始“反价”,一些新房的开发商也开始酝酿涨价。记者了解到,新政出台前,河南、南京、杭州等地已有开发商宣称准备上调新推项目开盘价。杭州万科推出了“24小时特惠房源”,宣称旗下所有项目“24小时不打烊,24小时不涨价”,并预告4月开始新推项目价格将全面上调。

提振信心 成交有望回暖

中国指数研究院对此次新政出台前一周(3月23日至29日)各地市场的监测显示,多个城市出现量价齐涨的态势。其中,北京商品住宅(剔除保障性住房)成交1177套,13.02万平方米,成交面积环比上涨27.15%,成交均价为23613元/平方米,环比上涨0.94%。上海商品住宅成交套数1950套,环比上涨33.2%,成交均价为28001元/平米,环比上涨2.07%。二线城市方面,杭州、武汉、南京等地的成交均明显回暖。

同期重点监测的37个城市成交面积环比上涨23.2%。其中,27个城市环比上升,占比超过监测重点城市数量的7成。环比来看,一线及二线城市涨幅均超过20%,二线代表城市涨幅最高,为26.4%;同比来看,二线代表城市领跑,同比上涨10%,三线代表城市次之,同比上涨9.6%。

中国指数研究院在分析此次新政出台的背景时指出,在2014年全国房地产销售及新

开工面积下降明显、开发投资放缓的背景下,各个城市的库存压力持续增加,今年1-2月销售继续大幅回落,多数城市的可售面积去化周期在15个月的警戒线以上,市场整体的去库存压力凸显。稳定房地产市场信心、房地产开发投资节奏,仍然是各级政府在稳增长过程中的主要任务之一。

分析人士指出,在去年四季度以来多个利好政策的合力之下,一二手房市场的供应热情有望得到激发,购房者出手的意愿在加强,楼市有望在4月份迎来一波成交小高潮。至少在成交量方面,预计会有一个明显的增长。

上述机构指出,最新出台的政策意味着改善型需求获大力支持,楼市稳消费基础更趋牢固。对购房者而言,二套房首付降低、税费减免政策降低购房成本,刺激潜在购房需求特别是改善型需求的释放。针对新房市场来说,公积金购买首套自住房成本首付比例降低,大大减

轻了改善型需求在购房初期的资金压力。针对二手房市场来说,免征营业税期限由5年调整为2年,带来二手房流转成本降低,在一定程度上刺激二手房交易。因而,此次政策调整,对购房者的直接影响是购房成本降低,影响市场预期,一定程度上也刺激部分观望需求入市,推动成交回升。

据记者了解,与当前情况类似的是,2009年信贷政策由紧转松,二套房首付比例低至20%,多重政策叠加,房地产市场随之迅速转向。

在2008年的低基数基础上,2009年全年销售面积突破9亿平方米,同比增幅超过50%,而销售额高达4.4万亿元,同比增长83%。但2010年信贷收紧后,市场即陷入低迷。

中国指数研究院分析认为,2015年市场再度迎来二套房利好政策,公积金二套首付最低30%,商贷二套首付降至2010年初的40%,加之二手房交易税费减免,或与2009年类似,助力楼市成交回暖。

库存高企 房价走势分化

但相比之下,房价是外界更为关心的因素。分析人士认为,政策放松的主要目的在于支持改善型需求,加快库存压力较大城市的去化,从而稳定市场。就价格而言,更需视实际情况区别看待。

中国指数研究院分析指出,此轮政策放松主要是进一步刺激市场促消费、去库存。与之相对应的,库存压力较小的一二线城市已进入控制人口规模阶段,购房落户政策已基本取消,而不少二三线城市仍采取放宽购房落户政策,如海口、无锡等。兴业证券研报认为,年初至今,房地产公司主要任务仍然是去库存,尤其是供给量较大的三四线城市。政策松绑将进一步

促进库存去化,助力三四线城市楼市回暖。

在此背景下,有分析人士认为,对于库存压力较大的三四线城市来说,“量”比“价”的增长显得更为重要,卖方短期内应该继续坚持“以价换量”的策略,因此价格短期内难以明显上行。

仲量联行华东区研究部总监周志锋也指出:“中国各地楼市基本面有很大差异。大部分二、三线城市库存巨大,未来新增供应也非常可观,开发商在这些城市还是应该继续将重点放在去库存方面,而非考虑提高售价。在一线城市和1.5线城市整体市场基本面健康,此次政策的放松可能导致这些地区的房价进入上升通道。”



政策预期兑现

地产股短期波动或加大

□本报实习记者 叶涛

房地产市场的动向不仅牵动着购房者的神经,也影响着A股地产板块走向。本周二,随着“二套房首付比例下调”政策靴子落地,周一受此消息影响大涨的地产指数出现回调。

分析人士认为,从政策脉络看,自去年下半年来政策不断松绑,楼市景气度触底回暖确定性无疑。但短期而言,A股市场对政策松绑已有预期,相关利好已在股价中得到反应。目前,大盘正值7年新高,获利回吐、技术调整、资金情绪等都可能成为扰动房地产板块的“稻草”,继续复制前期强势的可能性不大。

地产指数高位回落

周一,央行、住建部等部门发文明确,“对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭,为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房,最低首付比例调整为不低于40%”。本周二申万房地产指数早盘大幅高开近3%,以5271.18点创7年新高,但此后伴随周期股集体杀跌,指数全天出现两轮明显下挫,最后以1.72%跌幅收场;建筑装饰板块亦受到拖累,全天累计下跌1.74%,为跌幅最大的两个行业板块。

个股方面,昨日正常交易的125只成分股中出现下跌的达到104只之多,仅有深深房A、荣安地产逆势涨停。从跌幅来看,上述104只股票中有97只全天跌幅超过沪综指,跌幅超过3%的亦有31只。

应该说,自上周后半段开始,市场上关于房地产新政将出台的消息就不绝于耳,期间叠加“一带一路”概念热情重燃,强烈预期促成上周四开始申万房地产板块连收3阳,重启“新高秀”;建筑材料、建筑装饰板块也一并获得提振,双双迎来“跳空”大涨。不过,随着昨日盘中房地产板块走势转向,上述两大板块成分股也大面积翻绿。

分析人士认为,地产类板块昨日早盘悉数高开,某种程度上恰恰反映出投资者对地产“松绑”政策的认可,以及对国内楼市景气度回暖的信心,而盘中上演“跳水”行情体现了利好释放过后,投资者锁定利润的急切冲动。一方面,单以股价论,涵盖建筑装饰和建筑材料在内的地产类股票大都处于

历史最高水平,园区设计、设计股份、友邦吊顶等股票每股价格更定格在70元附近,这一水平便在全部A股中也名列前茅;市盈率方面,津滨发展、廊坊发展、万鸿集团、巨龙管业等近10只股票PE(TTM)均超千倍。另一方面,近两周来大盘频频创出新高,目前距站上3800点只有一步之遥,技术调整风险倍增,作为市场权重板块,一旦股指回调,地产类品种势必首当其冲。届时,投资者出局避险以及资金派发情绪可能对行情造成打压。

行业前景总体向好

分析人士认为,对地产板块而言,虽有风险近忧,但中长期考量景气度向好无虞。首先,当前突破国内楼市瓶颈的关键在于“去库存”,而消费者需求恢复关键在于购房力,下调二套房首付比例后,未来政策方面还可能继续辅以利率政策配合。无论对房地产行业本身还是对A股地产板块,这都将构成明显提振,而需求的改善将带来上市公司盈利增长,反过来对个股乃至板块估值也是一大支撑。

其次,连续托市政策之后的累积效应值得关注。中信证券认为,考虑到前期政策加大公积金对住房消费支持、减免住房交易过户营业税等一系列“组合拳”,政策合力或将继续给市场带来提振。此前百城房价指数持续下跌的局面可能告一段落,一线城市或有可能出现房价适度上涨,二季度起30个大中城市商品房销售或出现更高的同比正增长。

再次,自去年楼市进入增长“平台期”,房地产企业自身也在积极谋求转型。包括龙头公司在内的,几乎所有地产企业都认同开创新盈利模式的重要性,积极发掘产业链业务机会和品牌价值。从这个角度而言,在具备成长性的新方向上继续深耕,有望对冲销量增速放缓带来业绩波动,从而封住板块大幅下跌的系统性风险。

着眼于近期两融资金介入地产类板块意图明显。WIND数据显示,近几个交易日来,地产类板块每日累计融资买入额节节攀升,仅上周五以来累计金额已经达到549.42亿元,中国建筑、中国铁建、万科A更名列区间融资净买入额前三,且单日看均为连续增长。

上市房企净利增速下滑

转型升级大势所趋

□本报记者 姚轩杰

为38.36%,同比下降4.76个百分点。

金地集团2014年年报显示,金地集团全年营收456亿元,同比增长31%;归属上市公司股东净利润40亿元,同比增长11%。值得注意的是,公司2014年销售毛利率28.93%,比2013年回升了2.02个百分点。

房企转型在路上

就整个房地产行业而言,具有品牌、管理和资金优势的龙头房企仍在持续扩大市场份额,行业集中度呈加速上升态势,行业洗牌也将加速。

招保万金业绩稳定

2014年上市公司年报披露临近尾声。截至3月31日,“招保万金”四大房地产龙头企业均已晒出成绩单。万科2014年年度业绩报告显示,2014年万科实现销售金额2151.3亿元,同比增长25.9%,在全国商品房市场的占有率为2.09%提升至2.82%。由于结算滞后于销售,2014年万科实现营业收入1463.9亿元,净利润157.5亿元,增速下降,同比分别增长8.1%和4.2%。

不过,万科分红显得越来越大方。根据其公布的2014年度分红派息预案,万科拟进一步提高分红派息力度,每10股派送人民币现金股息(含税)5.0元(2013年度为4.1元)。以2014年末总股份数计算,万科现金股利达到约55.19亿元,占公司2014年合并净利润的比例由去年的29.87%提高到35.05%。

保利地产披露的2014年年报显示,报告期内,公司共实现营业收入1090.6亿元,同比增加18.1%;实现归属于母公司净利润122亿元,同比增长13.5%。其中,四季度的营收和利润占到了全年的近一半。年报称,四季度实现营业收入568亿元,同比上升18.2%,实现归属于母公司净利润61.2亿元,同比下降0.24%。公司全年结算毛利率为32.03%,较上年同期下降0.13个百分点。

招商地产2014年年报显示,公司实现营业收入433.85亿元,同比增长33.21%;归属于上市公司股东的净利润42.64亿元,同比增长1.75%。公司去年房地产业务毛利率

金地集团也计划在2015年推出“HOME+”系列产品。在“HOME+”计划里,最大的亮点是“未来社区”的概念,金地通过建立社区社交圈,二维码垃圾分类,健康夜跑小径等多种方式满足现代人在互联网时代的社交、健康、环保等多种层次需求。