

公积金新政频出 楼市渐入量增价稳新常态

□本报记者 徐学成

近期有关楼市政策的调整出台后,多地即进入细则密集发布时间。4月以来,已有浙江、珠海、辽宁、深圳、上海、南京等多个地方对此前公积金政策作出相应调整:降低公积金贷款比例或者提高公积金贷款额度,释放出明显的鼓励刚需入市信号。

相关机构数据显示,进入4月以来,虽受清明小长假影响,但多地商品住宅成交量同比出现不同幅度上涨,与去年同期相比出现明显反弹。但值得关注的是,成交量的增长并未带动成交价格出现明显上涨。分析人士认为,楼市新政出台后,个别城市楼价有望企稳回升,但整体来看,“量增价稳”或将成为楼市新常态。



CFP图片

公积金新政密集推出

4月11日,人民银行南京分行发布通知,对于购买二套房申请贷款的,南京、苏州两市的最低首付比例分别由70%、60%统一降至45%,其他11个地市的最低首付比例由60%降至40%。此前的4月10日,南京出台的一则关于公积金租房的相关政策继续引发市场对近期政策调整的关注。南京公布的《关于进一步放宽提取住房公积金支付房租条件的通知》中规定,只要职工连续足额缴存住房公积金满3个月,本人及配偶在本市行政区域内无自有住房且租赁住房的,可提取夫妻双方住房公积金,用于支付当年房屋租赁费用。

细数历年来的楼市调控政策调整,中央政策大方向确定后,各地均会出现地方细则的密集发布期。4月3日,浙江省和杭州市率先调整公积金

贷款购房政策。调整后的政策显示,贷款政策方面,放宽贷款申请条件,由连续足额缴存住房公积金12个月以上调整为6个月(含)以上;提高最高贷款额度,职工及配偶共同申请贷款的,最高额度由80万元提高到100万元;降低贷款首付比例,首套普通自住房最低首付款比例为20%,对拥有一套住房并已结清相应公积金贷款,再次申请住房公积金贷款购房,最低首付比例为30%。

一线城市中,深圳宣布实行新的公积金政策:住房公积金缴存职工家庭使用住房公积金贷款购买首套普通自住住房的,首付款比例为20%;拥有1套住房并已结清住房公积金贷款的住房公积金缴存职工家庭,为改善居住条件再次申请住房公积金贷款购买普通自住住房的,首付

款比例为30%。

上海4月9日推出的新政策规定:购买首套房及二套普通住宅,个人和家庭公积金贷款上限分别为上调至50万元、100万元。缴存补充公积金的,各自额度可再分别增加10万元、20万元。由此,单户家庭公积金贷款最多可达120万元。同时,上海还进一步放宽了提取公积金支付房租的条件。

而根据中国证券报记者了解,早在3月份,北京和广州两地就已经对公积金贷款购房的首付比例和贷款资格作出相应调整,这就意味着,截至目前,北京、上海、广州和深圳四大一线城市已经全部调整原有的公积金贷款购房政策。除此之外,包括珠海、株洲、辽宁、福建等地均推出了公积金新政。

多地楼市闻“风”而动

不同幅度上涨,其中杭州在该周的商品住宅成交面积同比增幅甚至超过100%。

根据上述机构的统计,该周其监测的38个城市商品住宅成交面积与去年同期相比整体上涨19.5%,其中29个城市同比上涨。分城市来看,全线城市同比均呈现上涨,其中一线城市同比涨幅最大,为51.4%,三线城市次之,同比上涨41.2%。

但成交量的火热未能抑制楼市价格疲软走势。以广州为例,“330新政”出台后的首周,广州成交均价则回落至14208元/平方米,环比跌4%。其中中心六区环比跌13%至20218元/平方米;外围五郊区环比上涨3%至11226元/平方米。此外,新政出台后,广州市场也并未出现楼盘大幅涨价的情况。

渐入量增价稳新常态

对此,相关分析认为,在政策推动和库存压力仍存的形势下,价格合理、户型面积在90平米左右的刚需产品将在未来一段时间内占据市场成交主力,由此可见在成交价格上不会出现明显上涨。

银河证券研报认为,政策放松能提升和维持目前房地产市场的流动性,但不能改变全国房地产的下行趋势,而且不同区域受益程度可能不一样,流动性好、购买力强的一线城市和部分二线城市的存量房和新房市场可能都会活跃,流动性好、购买力一般的城市可能只有存量房的活跃,大部分三四线城市可能对政策反应不明显。

海通证券研报指出,2014年以来,不论在信贷政策还是产业政策层面均出现不同程度利好。

深圳方面,4月第一周,商品房成交均价的环比上涨幅度仅为0.35%,北京和上海的情况大抵如此。除一线城市之外,其他二三线城市也并未出台成交价格明显上涨,如苏州在新政发布后出现成交均价的连续下跌。

相关分析认为,过多的库存积压决定了卖方不会轻易提高售价,从目前的局势来看,定位刚需的楼盘成交明显占据主流,这也决定了楼价短期内不会出现明显上扬。

克而瑞分析指出,由于一二线城市总价较高,公积金贷款数额有限,导致新政影响也较小,但对房屋总价相对较低的三四线城市的刚性需求或有较大刺激作用。随着需求受政策激励的集中入市,各地房价或有上扬机会,一二线城市反弹幅度将明显高于受困于高库存的三四线城市。

目前在供给层面,开发商积极去库存,主动调价迎合消费市场已是不争事实;在需求层面,限购、限贷已陆续打开,政府本次再度从金融支持和税减免角度支持房地产需求释放。行业在政策不断利好的带领下,已经逐步从政策拐点迈入去库存拐点,从行业销售看,市场已开始出现部分复苏,尤其是一线城市节奏较为明显。

也有分析人士认为,在几轮政策放松的推动下,预计今年楼市既不会出现2014年的低迷状况,也不会出现量价齐涨的局面,最有可能的是政策引导刚需入市,带动成交量上涨,整体价格仍维持在一定的水平,难有较大的波动。在各地拥有更多的调控自主权和行政手段逐步推出的背景下,房地产市场有望迎来量增价稳的新常态。

ST湘鄂债违约事件对债市信用风险防范的启示

□中证指数有限公司资信评级部

4月6日,中科云网(原湘鄂情)正式宣布,于4月7日到期回售的“ST湘鄂债”由于尚有2.41亿元资金缺口无力兑付,从而构成实质性违约。“ST湘鄂债”成为首只本金违约的公募债券,引起市场各方的强烈关注。我们从防范市场信用风险方面提出以下观点:

1、交易所债券市场风险防控机制初见成效,个案违约对市场的冲击有限

此前超日违约风波期间,AA-级公司债信用利差短期内抬升了约20~30bps(当时还是流动性比较充裕的状态),首次爆出违约风险对市场预期冲击巨大;到华锐债公告可能违约之际,市场反应则相对平淡,刚兑打破预期已经逐步在被市场消化;作为前期的焦点债券,市场对于“ST湘鄂债”的违约预期也较充分,实际违约之际的风险冲击有限。

通过加强监管和投资者教育,信用违约并不可怕。“41超日债”事件之后,交易所逐步完善债券市场规则,发布了《关于对公司债券实施风险警示相关

事项的通知》,及时对公司债券实行风险警示,起到了良好的市场预警作用。2015年1月15日,证监会发布《公司债券发行与交易管理办法》,加强债券市场监管和建立投资者适当性制度是其中的重要内容,充分的信息披露是投资者理性投资的基础,也是保证债券市场可靠性和有效性的必要条件;投资者适当性制度下,个人投资者风险隔离进一步完成,信用违约对具有风险识别和承受能力的合格投资者的冲击相对较弱。

信用债发展初期,更多的市场干预倾向以保护、培育市场(包括高级别的融资者市场准入,违约情况的行政化手段避免等)。这是非常必要的,事实也证明了其对债券市场的重要意义。但是,信用经济必然会产生信用风险暴露,形成资本风险定价机制,由此才能产生资本市场资源优化配置。随着债券市场初具规模,逐渐成熟,市场扩容、资本高效配置、为实体经济服务正在成为发展的主要使命,市场机制必然需要同步匹配,这是发展中的配套问题,难以避免。

此前超日违约风波期间,AA-级公司债信用利差短期内抬升了约20~30bps(当时还是流动性比较充裕的状态),首次爆出违约风险对市场预期冲击巨大;到华锐债公告可能违约之际,市场反应则相对平淡,刚兑打破预期已经逐步在被市场消化;作为前期的焦点债券,市场对于“ST湘鄂债”的违约预期也较充分,实际违约之际的风险冲击有限。

通过加强监管和投资者教育,信用违约并不可怕。“41超日债”事件之后,交易所逐步完善债券市场规则,发布了《关于对公司债券实施风险警示相关

就本次“ST湘鄂债”违约而言,我们认为其更多的属个案,并不会引发系统性风险。根据中证评级结果,虽然随着债券市场扩容,交易所发债主体级别中枢存在下沉趋势,但我们认为发债主体仍以细分行业龙头居多,“ST湘鄂债”违约风险发酵仍属个案,且时日已久,属于有管理、可控的、有序的风险释放,当前市场信用风险暴露仍呈现割裂、分散状态,难以蔓延成系统性、区域性金融风险。

2、信用评级未能发挥前瞻预测作用,债市风险防控机制有待进一步完善

“湘鄂情”案例较为充分地说明了信用评级仅仅依靠对过往业绩的评价而非对未来稳定性和抗风险能力的预测性评估是严重不足的,但现实中这种现象却普遍存在,甚至出现只要短期不出事,今后出事再调整就是正常的不良认识。姑且不论投资组合决策和监管措施的中长期性与这种信用评级的短期、不确定性不匹配,仅仅就评级公司的专业特长及跟踪的及时性相对这种模式都是明显不足的,信用风险防范的制度性设计就会在很大程度上虚化,信用评级的市场

“看门人”角色出现实质性空置。

以“湘鄂情”而论,无论其发债评级时过往业绩是否优良,作为一家主要从事餐饮业务的民营企业,明显面临下游消费端“消费者偏好”、“食品安全事件”等巨大不确定性,这些都极大地限制了该发债主体的中长期信用空间。我们基于其高风险的行业属性,在2013年首次评级中就尽可能地以BBB+的主体级别予以提示,并将其列入重点关注债券予以持续跟踪。同理,我们也认为一些高速发展,但面临外部环境不稳定、消费需求不成熟、技术路径不确定等情况的行业存在明显的信用空间限制,比如高科技信息产业、奢侈品消费产业、风险资本投资产业、新能源产业等。我们从不认为信用评级能够准确预测某一发债主体在什么时点会发生多大程度的违约事件,但应该对该主体面临的不确定、波动性因素以及该主体抵抗这些风险的能力予以层次分明的专业判断,至于这些风险因素是否现实发生则已经是事中管理的范畴了。

3、改革信用评级模式,促进评级意见多元化,加

强信用风险揭示

评级虚高、缺乏区分度和一致性已成为中国评级机构饱受诟病的问题之一。推动信用评级机构的多元化,将有助于在不增加现有评级机构收入压力的同时,提高评级机构对声誉成本的关注度,逐步平衡和制约现有评级机构的过度商业化倾向,引导评级机构加强信用风险揭示和信息披露,回归为监管和风险管理服务的本质属性。

诚然,目前国际、国内都在强调避免过度依赖外部评级,相关投资机构也正在完善相应的内部评级体系。但是,由于信用评级“半公共品”的属性,各评级机构的投资机构内部评级并不能对外部评级构成有力的冲击,构建在信用评级上的有关监管制度、市场增信体系、债券估值与质押等公共服务难以进一步改良。基于此,我们认为如何打破路径依赖,形成多元化的信用评级体系是相当重要的,中国经济走出了自己的发展道路,中国债券市场正在突破性发展,固化、保守的信用评级制度建设理应做出更大的改革变化,走出更加恰当的路。

地产股行情可期

□本报记者 徐学成

近日地产板块的强势上扬引发市场关注。“3·30新政”以来,地产板块累计上涨超过13%。政策面上,3月30日央行关于公积金贷款购房的政策调整引发市场对地产股的关注,近日以来,多地陆续出台公积金政策细则,让这一政策行情继续发酵。相关分析认为,自去年四季度以来,楼市政策陆续进行调整,从目前来看,多轮政策的组合效应仍在持续发酵,有理由对地产股行情报以期待。

政策效应持续发酵

4月10日,上证指数站上4000点,房地产板块给予有力支撑,WIND数据显示,上周五房地产指数上涨0.92%,成交额突破756亿元,强势上扬势头不减。

上周在大盘大幅震荡的情况下,表现抢眼的房地产板块提供有力支持,WIND房地产指数5个交易日以来的累计涨幅已经达到9.21%。政策面上,楼市新政给予市场一剂“强心针”。继央行出台相关政策之后,多地即进入地方细则密集发布期,其中公积金政策的调整成为市场关注的焦点。据中国证券报记者不完全统计,上周以来,就有深圳、上海、安徽、江苏等地调整了住房公积金贷款政策。

有分析人士认为,自去年四季度以来,关于购房贷款利率、首付比例乃至公积金贷款额度的政策调整已形成组合效应,“组合拳”对楼市成交的刺激作用明显,全国多地成交量出现上涨,地产板块也成为市场主角。WIND数据显示,3月30日以来,房地产行业板块(申万二级分类)的累计涨幅已经接近

14%,而同期上证指数的累计涨幅仅为4.51%。

相关分析指出,楼市回暖、房企转型、国企改革等利好因素总体对房地产板块形成支撑。与此同时,近期创业板高位大幅波动,部分获利资金转战主板低估值蓝筹股,因此短期内房地产板块将可能成为此类资金的避风港。

地产股行情可期

根据WIND统计,低估值也是吸引资金转战地产股的关键因素之一,与2014年相比,在政策利好的持续刺激下,房地产市场有望回暖,这也被看作是市场仍对地产板块报以期待的原因。

华融证券研报指出,楼市政策调整出台后,市场表现积极,政策出台后的首周成交量同比明显上涨,房地产基本面正在发生积极转变。政策宽松的趋势明确,地方政府的刺激政策也在陆续出台,房地产板块面临较好的投资机会。

银河证券研报指出,一方面2015年以来地产板块表现较弱,截止到3月27日累计涨幅20%,在申万28个板块中排名倒数第6位,有补涨需求;另一方面,地产板块的相对估值便宜,根据2014年业绩龙头房企PE估值万科及保利仅在10左右。因此,地产板块有望完成从跟涨股到领涨股的转换,地产板块的相对估值便宜、销量持续改善、中期货币宽松和短期政策积极的逻辑继续成立,看好传统的房地产开发龙头企业。但该研报同时指出,从中长期来看,板块基本面依然将起主导作用,这波地产行情的持续性还需要4月份楼市销量进行验证。

■记者手记

买房还是买股?

□本报记者 徐学成

我有点心动,但又怕钱投进去打了水漂,到时候连买房首付的钱都没了。”

最近一段时间,但凡朋友聚餐或者微信朋友圈,房子和股票一直是不可回避的两大话题,而从某种意义上来说,两者也并非是完全割裂的——目前都处在继续上涨的预期中,比如上述的王先生和童先生,也都在为如何做资产配置而犯愁。

一位有着丰富炒股经验的老股民表示,在股市预期向好的情况下,投资股市确实比“吃利息”要赚得多,由此可见,炒股是更好选择。但他同时提醒,新股民要在目前形势下保持清醒头脑,“坐银行借贷炒股这样的做法确实显得有些疯狂,没有炒股经验的新股民首先要注意的是谨慎,多学习,不要冲动。”

对于未来房价涨不涨,这个问题似乎显得简单许多。就近期出台的相关政策来看,刚性需求得到政策支持,这也将进一步使购房者在未来成为市场主力军置业者。像童先生目前的情况,是名副其实的刚需群体,因此一套户型实用、价格合理的房子是更为实际的选择。

而在另一个城市,广州的童先生已经在一家媒体工作6年,目前担任部门领导并且有些积蓄,他则陷入了另一种焦虑。“三年前,同事们纷纷去番禺看房子,那时候每平米1万出头,我当时认为周边都是荒地,交通也不方便,就没考虑。”童先生告诉记者,当时同事们买的房目前有些已经涨到2万元/平方米,按照投资回报计算,也已经赚了一倍。现在忙着结婚的他也准备在广州安家置业,但不知道是不是合适的出手时机。

去年四季度以来,楼市政策的放松让童先生有些坐不住了,“都说政策松了,价格肯定要涨。”他表示,清明节假期去看了一次楼盘,发现购房的人是踊跃了,但价格好像也没怎么涨。

他向记者透露,有朋友劝他把手上的钱拿出一部分放到股市,“我前些年也炒股,但不怎么上心,最近这行情确实让

对于未来房价涨不涨,这个问题似乎显得简单许多。就近期出台的相关政策来看,刚性需求得到政策支持,这也将进一步使购房者在未来成为市场主力军置业者。像童先生目前的情况,是名副其实的刚需群体,因此一套户型实用、价格合理的房子是更为实际的选择。

至于如何在购房和买股票之间进行资产配置,这向来是一个棘手的问题。有机构人士则援引多年以来楼市和股市的数据进行说明,两者并非“跷跷板”的两端,在楼市回升的同时,股市往往也会演绎一波向上的行情。投资者如何选择,则要看自身的实际情况。刚需的购房者不妨先购房,等到有余钱的时候,不妨学学炒股。其实除炒股之外,基金等其他理财产品也不失为一种好的选择。