

下半年楼市延续分化格局

各地房贷利率折扣现差异

□本报记者 陈莹莹

近期,深圳等一线城市及部分热点城市“日光盘”的消息屡见报端。而与之相对的是,部分房企正加速撤出三四线城市。业内人士表示,在房贷、公积金政策松绑影响下,楼市信心受到提振。整体看,一二线热点城市与三四线城市的成交进一步分化,特别是一线城市成交明显回暖,个人住房贷款利率优惠差异化趋势将愈发明显。对房地产开发企业而言,继续加快销售去库存、调整城市布局、降低企业运营风险才是“王道”。



CFP图片 制图/王力

房企多元融资 推进战略转型

□本报记者 费杨生

在传统的银行信贷、信托、海外发债之外,近期开发商通过资本市场定增融资、发债以及与保险公司合作等融资方式成为亮点。融资渠道的多元化为房企的战略转型以及布局旅游地产等多样业态提供了资金支持。

传统融资渠道有限

从国家统计局最新数据来看,前5月开发商到位资金4.6万亿元,同比下降1.6%,降幅比前4月收窄0.9个百分点,反映出开发商资金状况正在改善。在传统融资渠道中,银行信贷、信托融资并不畅通。

据广发证券的监测,2015年5月其监测的重点企业共发生银行贷款14笔,合计贷款规模44.69亿元,与去年同期相比大幅下滑71%,环比4月下滑39%。累计看,2015年前5月,其监测的重点企业共发生银行贷款87笔,合计贷款总规模409亿元,与去年同期相比下滑37%。

广发证券分析,在楼市景气度下降背景下,银行对房企资金断裂风险仍然存在担心,放贷意愿较弱;另一方面,上市房企积极寻求多元化的资本市场融资,相应地减少了境内银行贷款融资规模。

在信托贷款方面,广发证券研究报告介绍,2015年5月房地产信托成立数量由去年同期的84只下滑至67只,同比下降20.24%,成立数量占新成立信托总数的6.50%,位于历史低位。从规模来看,2015年5月房地产信托成立规模72亿元,环比4月上涨10.3%,但与去年同期相比大幅下滑63.41%,成立规模占比降低至7.97%,同样处于历史低位。

在部分中小房企资金链依然紧张,今年是信托到期兑付高峰期的情况下,房地产信托兑付风险较大。据用益信托网统计,2015年以及2016年是整个房地产行业信托到期兑付的高峰期,兑付规模高达2333亿和1883亿。其中,2015年5月,有74只房地产信托到期,规模为247亿元。

值得注意的是,在市场回暖成交回升的态势下,个人按揭贷款正成为开发商的重要资金来源。今年前5个月,商品房销售额达2.4万亿元,增长3.1%,个人按揭贷款为5575亿元,增长4.4%。

资本市场融资发力

在传统融资渠道不畅情况下,上市房企在资本市场、银行间市场上动作频频,通过发行公司债、中期票据、定增、配股等方式来补血。

根据广发证券监测,2015年5月,共有冠城大通、滨江集团、华夏幸福等8家房企公告了公司债预案,涉及规模156亿元,资金主要用于偿还债务和补充流动资金。2015年前5月,共有31家公司公告了发行公司债预案,涉及融资规模858亿元,无论数量和融资规模均已经超去年全年水平。

A股房企再融资开始升温。根据广发证券监测,2015年5月共有6家公司公布了再融资预案,合计预案融资规模134.4亿元。2015年前5月,共有32家上市房企公告了再融资预案,涉及融资规模1240亿元,无论是数量还是融资规模均已超过2014年全年。广发证券预测,随着再融资审批政策的放松,再融资审批速度将会加快,大型开发商再融资方面的优势将进一步凸显,越来越多的大型房企将积极推动再融资。

在海外融资方面,由于受内房企违约事件、发债成本增加等因素影响,海外发债规模开始下降。2015年前5月,房企海外发债预案融资规模548亿元,与去年同期相比大幅下滑38%。5月几大房企海外发债的平均成本在7%,与去年同期相比上升1.3个百分点。不少港股房企则实施了配股融资。2015年5月,绿地香港、恒大集团等6家港股上市房企公告了融资方案,涉及总规模达159亿元。

联手险资拓展业务

房企联手保险公司成为近期的一大亮点。方兴地产近日公告称,将定向发售约16亿新股,总计约5.63亿美元。其中,新华保险认购3.57亿美元,将成为第二大股东,持股9.5%。4月,中国平安63亿港元入股碧桂园,将持股约9.90%,成为后者的第二大股东。

业内人士介绍,不同的保险公司入股房企有不同的考虑。有的是财务投资目的,只要稳定的投资收益;有的则是想发展包括养老地产在内的地产业务。从目前态势来看,中国平安、新华保险都不只是简单的财务投资,而是在为养老地产、社区金融布局。

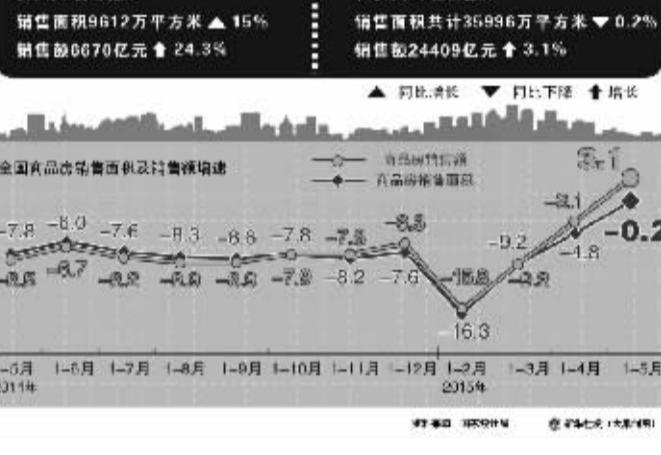
方兴地产相关人士称,与新华人寿的合作将加强方兴在地产行业的竞争力,促进市场和行业整合,实现战略互补并扩大市场份额,并为公司带来更大的融资灵活性。同时,可加强与新华人寿的不动产投资合作,共同寻找新项目,研究新模式。方兴与新华人寿可以共同开发方兴现有项目,藉此加强小区产业链及发展涵盖人们全生命周期的综合业务平台。

在金融合作方面,新华人寿将为方兴的融资提供便利,双方有机会在包括投资、理财、基金、资产管理等方面进一步深化合作。此外,新华人寿完善的保险销售网络将有助于方兴营销物业,双方将在此基础上继续探索与革新房地产的营销领域业态。

中国平安同样意在发力社区金融,发展涵盖人们全生命周期的综合业务平台。6月3日,碧桂园、平安还联手推出了业内首个房产众筹项目。平安好房网首席执行官庄诺介绍:“碧桂园上海嘉定项目将以‘一平方米’作为众筹单位,投资者可以购买,在楼盘完成后,就拥有了某一套楼房整体或者部分的权益。之后,投资者可以选择众筹权利转为产权、直接拥有该套住房,或者是委托开发商卖房后转成收益权。”

碧桂园联席总裁兼执行董事朱荣斌说,认购项目众筹金融产品者,不但可以参与到项目开发的全过程,还可以获得份额转让、优惠购房和项目分红等多重收益。

5月份国内商品房销售面积同比增长15%



房地产投资增速有望企稳

□本报记者 李超

分析人士认为,持续宽松的政策环境、股市财富外溢效应等因素叠加,将使二三季度热点城市住宅销售回暖势头持续,投资增速也有望企稳。在销售恢复的带动下,房地产投资增速的回落幅度将持续缩窄。与此同时,在宽松政策下,预计6月份房地产市场会维持回暖现状,销量将维持同比正增长。目前楼市依旧以去库存为主,楼市调控政策将维持宽松。

投资跌幅或收窄

国家统计局6月11日公布的数据显示,2015年1至5月份,全国房地产开发投资32292亿元,同比名义增长5.1%,增速比1至4月份回落0.9个百分点。其中,住宅投资21645亿元,增长2.9%,增速回落0.8个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为67.0%。商品房销售明显回暖,其中,住宅销售面积同比持平,销售额增长5.1%。

统计显示,自2013年末以来,房地产开发投资同比累计增速持续放缓。与此同时,虽然房地产投资增速再创六年新低,但今年1至5月土地成交量跌幅放缓,成交价格基本平稳;新开工面积同比跌幅有所收窄;住宅库存也在三年后首次减少。

中原国际证券分析师田世欣表示,由于低基数背景和持续宽松的政策环境,叠加股市财富外溢效应,二三季度楼市销售回暖势头可以持续,投资增速预计三季度起有望企稳。5月土地市场供应量上升,带动成交量环比有所改善,但整体成交均价环比下滑,土地市场在房价回升的同时有理性回归迹象,有利于房企择机入市。

东兴证券分析师郑闵钢认为,在政策的驱动下,市场有所回暖,尤其是东部和西部地区房地产销售同比增加,预计市场回升仍将延续。目前房地产开发景气指数仍在底部,但可以明显地看到销售回暖。随着房地产市场回暖范围扩大,行业巨头和区域战略型公司的表现值得关注。今年以来房地产开发投资增长继续回落,预计到年底才可能回升。

分析人士表示,房地产投资增速后续仍将继续回落,但在目前销售持续恢复的带动下,回落幅度将收窄。短期来看,房地产销售将继续增长;但长期看,行业整体增速将持续放缓,同时行业集中度会不断提升。

地产股有望走强

中国中投证券分析师李少明认为,降准空间、“二次房改”、设立住房银行及修订住房公积金管理条例等预期均有利于行业稳步发展,而地方落实购房优惠有望促进三四线城市逐渐回暖。政策、成交持续向好,盈利触底回升可期。

东方证券分析师竺劲认为,预计6月份房地产市场会维持回暖趋势,销量将维持同比正增长。目前楼市依旧以去库存为主,调控政策维持宽松。

中原证券分析师吴剑雄认为,当前稳增长压力增大,下半年料有更多稳增长政策出台。以房地产新政为标志,上半年刺激政策密集出台,稳定房地产行业仍是稳增长的重要手段。预计下半年刺激政策仍会陆续出台,这一情况明显有利于楼市成交。房地产市场将秉持去库存主基调,而地方自主调整可能性继续强化,对中央政策的落实执行和对需求进一步刺激将成为影响未来市场的关键。

招商证券分析师赵可认为,房地产政策进一步放松与否依赖于就业状况的变化,短期宽松概率降低,但未来仍有空间。行业供需数据反映的情况是行业整体边际改善,但分化持续,一线城市房价可继续看涨,而二线城市房价将逐步企稳。

吴剑雄认为,2015年上半年房地产板块走势落后于大市,但在楼市基本面稳的因素作用下,地产板块下半年将面临较好的投资机会。长期看,楼市处于其发展的白银时代,行业难以实现其黄金时代的高速增长;短期看,楼市已经过了最艰难时期,下半年楼市会进一步走高。在股市方面,下半年房地产板块走势有望强于大市,转型热点产业类企业以及具有京津冀、迪士尼、自贸区等相关概念或高增长、低估值的房地产公司存在投资机会。

随着各地楼市成交愈发分化,个人房贷优惠政策也开始出现分化。中国证券报记者走访北京、天津等地首套房贷款获益得8.5折的贷款利率优惠已不鲜见,且获得优惠门槛相比去年也低得多。一家国有大行北京某网点客户经理称:“目前我行对于个人首套房贷最低可提供8.5折的利率优惠,只要资质符合要求就可以申请到,也不会强行要求购买产品。”而北京市多家房地产中介的工作人员表示,近期各家银行对于北京地区二手房的首套房贷款利率优惠一直也在不断调整,目前以8.8折优惠为主,部分银行可提供8.6折甚至8.5折的贷款利率优惠。

如此算来,以贷款100万元、20年期限(等额本息还款)为例,对比降息后基准利率(5.65%)和8.5折优惠利率(4.80%)后发现,享受8.5折利率优惠后,每月月供少还472.65元,总利息支出也减少了113436.17元。这对于购房者来说无疑是减轻了不少的负担。

与之相对的是,不少三四线城市甚至是中西部地区的二线城市,个人房贷却是“铁板一块”,贷款利率几乎没有优惠。建设银行南昌某网点的贷款客户经理对记者表示:“目前没有听说首套房贷利率可以打折,基本都是基准利率,我们只能给您争取放款快一点。”尽管在“330”新政中,二套房贷的利率已经“松绑”,可以由银行根据借款人的信用状况和还款能力等自主确定,但利率基本都维持在原基准利率1.1倍甚至更高。

值得注意的是,今年以来,全国32个省市区均对住房公积金政策进行了调整。此轮各地政策调整,主要以提高贷款额度、放宽住房套数认定

房贷优惠现分化趋势

标准、降低首付比例等为主要内容。比如,北京、浙江、福建等地首套房的公积金贷款首付款最低可到两成。江苏最低首付比例下调至40%-45%。云南对于首次申请公积金贷款,最低首付比例降低至20%。

但不少房地产业内人士对公积金新政的效果并不“感冒”。伟嘉安捷公司分析师吴昊透露,公积金贷款新政促使不少首次购房或二次购房人群开始选择公积金贷款。但从北京各家银行了解到,现在申请办理组合贷款的手续相对复杂,借款人递交材料后需要在银行与公积金管理中心走两遍审核程序,审批加放款时间最快也要3个月至3个半月左右。“二手房市场回暖促使‘卖一买一’业主加速入市。这些人因担心房价上涨而影响下次交易,不愿意因贷款等太长时间。”

业内人士称,未来楼市信贷政策料继续趋于宽松,建议将首套房首付比例由原来的普遍首付三成降低为两成。张宏伟称,从短期内来看,当前市场仍然是调整期,市场基本面并没有明显改变,“去库存”仍然为半数以上二线城市、大部分三四线城市楼市的主旋律。从这个角度来看,首套房首付比例有必要进一步调整,应降低为两成,以此加快去库存的速度。

不过,华夏银行发展研究部战略室负责人杨驰表示,银行个人房贷不会采取“一刀切”策略,实际操作中银行将根据不同区域、不同类型的客户,灵活设定相应比例的首付要求来控制风险。同时,顺应利率市场化的趋势,银行将继续优化资产的风险定价,“以价补量”将成为房贷定价的基本策略,住房贷款利率优惠分化的趋势将愈发明显。

企业仍需跑量去库存

业内人士预计,“红五月”之后,楼市已站上“风口”,下半年一二线热点城市与三四线城市成交分化将进一步加剧。除了一二线城市及部分二线城市,楼市成交“量价齐升”仍较困难。实际上,中国指数研究院发布的《2015年5月中国房地产指数系统百城价格指数报告》显示,5月全国百城住宅平均价格为10569元/平方米,环比由跌转涨,上涨0.45%;其中48个城市环比上涨,52个城市环比下跌;上涨的城市包括上海、深圳等,而下跌的城市则多为二三线城市。

当前房企不再盲目扩张,而是加快调整城市布局,以期保住来之不易的“果实”。国家统计局最新公布的数据显示,5月房地产开发景气指数为9243,比上月回落0.13点。1-5月份,中部地区投资6309亿元,增长4.9%,增速回落0.9个百分点;西部地区投资6999亿元,增长4.0%,增速回落0.6个百分点。

同策咨询研究部预计,库存去化周期在15-20

个月之间的城市,比如重庆、杭州、武汉、福州等,今

年下半年库存去化周期将回落至15个月以下,去库存的压力将进一步减轻,短期市场基本面将回归合理。而其他城市,尤其是库存去化周期在20个月以上的城市仍然面临去库存的压力,比如西安、青岛、天津、沈阳等城市,舟山、保定、东营、临沂、运城、莆田、南平、江阴、徐州等大部分三四线城市,由于供地量偏大,市场供大于求,房价难有上涨,甚至部分城市仍要坚持“以价换量”去库存。

张宏伟认为,对房企来讲,首要的任务不是赶在这些基本面良好的城市制造少量多批的“日光盘”,或大幅涨价,而是要利用当前政策“窗口期”积极跑量去库存,同时调整并优化库存结构。“捂盘惜售的结果只能是错过放量的‘窗口期’,错过企业扭转局面的机会。对于企业来讲,通过加快销售业绩回升,调整企业城市布局,优化储备项目结构,降低企业运营风险势在必行。”