

政策“双宽松”有望持续 市场供需或迎年内高峰 楼市“金九银十”可期

□本报记者 刘丽靓



房地产投资 年内或触底回升

□本报记者 李超

近期有关部门发文放宽房地产市场外资准入门槛、二套房公积金贷款首付比例调整等政策成为业内关注的焦点。分析人士认为,在行业成交旺季即将到来之际,相关政策将对购房需求实现支撑,政策助力“金九银十”旺季,将强化地产短期配置价值。另一方面,房地产的长趋势下滑使得政策效应边际性减弱,投资项出现起色的时点或将晚于预期,预计年内仍有望见到房地产投资触底回升,房地产板块的投资机会将更多地突出结构性、区域性等特征。

融资成本趋于降低

财富证券分析师刘群表示,随着中国宏观经济的转型升级,作为整体经济引擎的房地产行业将逐步回归本来属性,向居住品转变;同时,随着国家财税体制改革、房地产税立法、不动产统一登记平台建设等工作的推进,促进房地产行业稳定健康发展的机制将进一步完善。综合考虑房地产行业的发展现状、未来的增长速度及空间,房地产行业在整体上将向后市场迈进,过去的开发模式难以重现,新模式还需探索和培育。

齐鲁证券分析师罗文波认为,从7月固定资产投资数据来看,投资周期尚未启动,销售情况又生变化。商品房周度销量回落,房企拿地积极性有所下降,库存去化速度随着销量的减少而显著减缓,如果要维持楼市的前期增长,需要新的政策进行进一步刺激。

平安证券分析师认为,在行业成交旺季即将到来之际,购房政策再次加码旨在稳定住房需求,结合前期多次降息带来的实际购房成本下降,在全国房价尚未全面上升之时,将对购房需求实现支撑。同时,开发商也将在四季度进入买地高峰,在当前经济下行压力加大的背景下,地产投资企稳对宏观经济具有重要意义。货币政策再次强调宽松方向,有助于降低地产商的融资成本。同时,再融资窗口开启,使上市房企在并购中具有更多资金优势。

招商证券分析师赵可认为,房地产政策并不孤立,而是整个逆周期政策的一环。目前经济预期仍悲观将更加凸显地产的支柱作用,政策助力“金九银十”旺季强化地产短期配置价值。中期来看,经济复苏仍可期待,未来水泥、钢产量和发电量的实际产出复苏叠加前期去产能将改善产出缺口,其带来通胀回升的同时,也会增强本币币值稳定性,从而利好房地产。

重点城市库存拐点出现

兴业证券分析师阎常铭认为,在人民币汇率下行、经济形势疲弱、货币政策持续宽松三个因素中,货币政策是决定房地产基本面最重要的核心因素。从大类资产配置角度看,货币宽松周期,房地产占居民大类资产配置比例将会上升。长周期来看,中国房地产长周期没有达到顶点。利率市场化叠加金融自由化必将持续提升按揭贷款占银行总贷款的比重。

罗文波认为,由于人口红利消退、城镇化进程推行过半等原因,房地产的长趋势下滑使得政策效应边际性减弱,投资项出现起色的时点或将略晚于预期,而近期新政的出台将加快这一进程,预计年内仍将见到房地产投资触底回升。同时,政策层频繁推出托市新政,在短期刺激的同时对长期需求亦形成透支。

长江证券分析师刘俊认为,从近期行业基本面的看,七八月销售环比有所降温,重点城市的库存绝对量开始下降,库存拐点出现,价格回暖从一线城市向二线城市延伸的局面已经形成。此次央行降息降准再次对资金面构成重大利好,房贷利率再创新低将进一步刺激购房需求的释放。另外,此次降息降准恰逢“金九银十”之前开发商蓄力推盘的关键时点,九月、十月的销售量有望再创新高。同时,高房价与高库存仍是行业的桎梏。流动性宽松对需求端的利好终将向供给端传导,并带来房价的上涨和供给的扩张。

今年以来,房地产政策调整密集。继“330新政”、央行“五次降息四次降准”以及外资购房后,8月31日,三部委联合发出通知,降低公积金贷款门槛,今年9月起,公积金贷款二套房首付降至两成。业内人士表示,这代表了2014年来的第四轮房地产刺激政策开始继续升级,稳定金融势必需稳定楼市,预计行业政策及货币“双宽松”的局面将持续,相应利好仍会频出,不排除进一步的加杠杆、降税费等支持政策出台。展望未来,一系列利好政策将为楼市回暖增添动力,市场或将迎来年内的供需高峰,房价将呈现出“稳中有升”的态势。

购房积极性获提振

自2014年9月首次降低居民购房首付比例后,今年8月31日,住建部、财政部、央行再度联合发布通知,自9月1日起,对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭,为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的,最低首付比例由30%降低至20%。北京、上海、广州、深圳可在国家统一政策基础上,结合本地实际,自主决定申请住房公积金委托贷款购买第二套住房的最低首付比例。

“在此前已经降息的情况下,公积金贷款利率已经下调了0.25个百分点,这使得公积金贷款的利率本身就已经比较低了,但此次政策对于二套房的公积金贷款首付比例也进行了下调,出乎市场的预计,确实反映了政策层面较大的刺激力度。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,该政策对于房地产市场有积极意义,一是今年为典型的政策宽松年,各类宽松政策集中,可能会使得9月份房地产市场面临一个非常好的购房时机。尤其对于二套房购房者来说,最佳的购房实际恰是在这个时候真正来临。二是在9月份传统“金九银十”阶段,出台这个政策会使得购房者的信心继续提振,尤其是一些有改善购房需求的群体,更会在这个时候积极入市。但他指出,预计在实际落实过程中,三线以及以下的城市会面临更好的政策扶持,而二线城市可能会择优选择改善型购房需求进行公积金贷款政策的调整。而对于包括北京在内的二线城市,调整的可能性并不大,会加大房价上涨的压力。

中原地产首席分析师张大伟认为,公积金首付的再次降低实际影响有限,因为公积金与商业贷款不一样,各地都有最高限额,比如北京最高限额仅120万,这种情况下首付20%不太可能实现,但心理影响较大,对于购房者来说,金九银十购房者入市积极性将继续提高,一二线城市9-10月市场可能出现一波涨幅。海通证券认为,当前二套房优惠力度

不仅在于楼市政策上持续放宽,今年以来,货币流动性也持续释放。8月25日央行决定,下调金融机构人民币贷款和存款基准利率0.25个百分点,同时下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。至此,本轮已经有五次降息四次降准,为楼市带来的最直接刺激就是购房者“月供下降、利息直减”,信贷成本已降至最低。

据中原地产提供的数据显示,以贷款100万,20年为例,此次降息后月供减少140元。如果从2014年11月末开始的本轮降息通道看,5次降息购房者按照基准利率计算,百万元20年利息将减少高

达19.3万元。随着“双降”齐现,流动性进一步释放将助推下半年楼市的持续稳步回升。”张大伟认为,在货币政策持续宽松环境下,银行将增加贷款额度,对于购房者来说,首套房的利率折扣将明显增加。目前一线城市的房贷折扣主流在9折左右,未来有出现8.5折或者8折的可能性。对于购房者来说,这种直接的信贷刺激影响非常大,降息通道已经持续打开,购房积极性继续提高。

链家网研究院李巧玲认为,在实体经济下行压力加大,股市下跌的情况下,央行连续降息、降准加上三部委联合降

30.3%。扣除保障房、自住房后,纯商品住宅成交6001套,比上月下降19.3%,比2014年同期上涨44.1%。8月份北京纯商品住宅(扣除保障房、自住房)成交均价为29687元/平方米,环比上涨7.6%。8月,北京二手住宅网签量为19088套,环比下降11.1%,同比上涨127.1%。成交均价35760元/平方米,环比本月止跌,上涨0.15%。综合来看,百城住宅均价则为16个月以来首次出现环比双双上涨。北京、上海等十大城市新建住宅均价为19962元/平方米,环比上涨1.95%,涨幅较上月扩大0.80个百分点;同比上涨3.83%,涨幅较上月扩大2.53个百分点。其中,上海房价环比涨幅居首,均价上涨3.77%,深圳同比上涨26.38%仍居首位。

从北京市场来看,据链家网研究院统计,8月份新建商品住宅(含保障房、自住房)网签量为9291套,比7月下降

首创证券认为,在多重政策的叠加作用之下行业有望在“金九银十”迎来成交量的短暂提升,但是考虑到各级市场较大的差异性,以及避免部分区域成交过热导致房价上涨过快以及政策转向等问题,未来行业调控方向预期依然延续小众化、地方化的操作思路,市场转型和分化依然是行业回归和调整阶段的主题。

基本接近2008年,考虑三线及以下城市总房价较低,公积金政策调整对支持行业去库存有实质意义,目前不论新开工、投资三线城市占比均在50%-60%,因此三线城市复苏力度直接决定房地产投资,新开工后期复苏力度,考虑三线城市公积金贷款总额占购房款比重明显高于一二线城市,新政对确保三线城市需求市场,降低三线城市新房库存并稳定后期房地产投资意义重大。

此外,住建部、商务部等六部委联合发布新政,针对外商投资房地产企业和境外机构、个人购房部分政策进行宽松调整,允许境外个人购买符合实际需要的商品房。业内人士指出,限外政策放松对于北上广深等一线城市的高端项目而言或将起到释放购买力的作用,连续出台利好政策,表明了政府对于促进房地产市场回暖的迫切心理,若接下来的房地产市场复苏进程不及预期,不排除政府继续加码房地产市场刺激政策。

购房成本降至最低

低公积金贷款首付比例,这更加印证了此前关于刺激房地产需求来提振经济的猜测,并且这种类似手段今后仍有出台的可能。房地产行业在今年甚至明年预计都会有一个比较宽松的政策环境。在央行多次降息之后,利率已经降到历史最低水平,首套和改善性购房需求得到有效释放,一线城市以及部分二线城市今年成交量基本都较去年翻倍。如果再加上公积金二套2成首付比例政策落地,房价较低的三、四线城市需求预计会被带动一部分。今年的“金九银十”以及年底前的房地产市场,预计仍会保持较高的交易量。

易居研究院研究员朱光认为,随着近期一系列政策的推出,楼市回暖将再添新动力,特别是供需结构相对紧张的一线和部分二线城市,预计年内房地产市场还将继续升温,房价上涨也会加快;而大部分二线城市和部分三线城市将加速去库存的进程,房价也将稳中有升;大多数三四线城市则因为库存去化周期较长,因此仍将以坚持去库存为主要目标,房价走势也将趋于平稳。总体看,各地楼市在利好政策的刺激下,走势分化将愈发明显。

海通证券同时指出,政府已经从最高层面体现稳定经济增长和促进房地产市场健康发展的决心,如果房地产市场不能有效恢复,除了降息、降准等传统宏观货币工具外,政府仍存在大量政策后手可供选择,包括继续差别化信贷、降低资本金要求、行政干预、财税政策、土地和户籍政策、网路管理和保障房制度等。

经历了7月的供应断档期,北京土地市场在8月末迎来多宗经营性用地挂牌。根据北京市国土资源局最新土地出让公告显示,9月北京将有6宗住宅地块入市交易,出让起始价合计达到180亿元。这也意味着,届时北京土地市场将迎来供应小高峰。

亚豪机构市场总监郭毅认为,由于上半年多项利好政策叠加效应,今年北京楼市急速回温,库存去化速度加快,众多开发商将重心聚焦于北京为代表的二线城市。郭毅认为,然而北京今年土地供应有限,土地市场竞争异常激烈。受到二线以及三四线城市逐渐饱和的影响,房企整体利润不断下滑,而一线城市均现回暖,因此大量房企回归一线城市。

海通证券同时指出,政府已经从最高层面体现稳定经济增长和促进房地产市场健康发展的决心,如果房地产市场不能有效恢复,除了降息、降准等传统宏观货币工具外,政府仍存在大量政策后手可供选择,包括继续差别化信贷、降低资本金要求、行政干预、财税政策、土地和户籍政策、网路管理和保障房制度等。

海通证券同时指出,政府已经从最高层面体现稳定经济增长和促进房地产市场健康发展的决心,如果房地产市场不能有效恢复,除了降息、降准等传统宏观货币工具外,政府仍存在大量政策后手可供选择,包括继续差别化信贷、降低资本金要求、行政干预、财税政策、土地和户籍政策、网路管理和保障房制度等。

海通证券同时指出,政府已经从最高层面体现稳定经济增长和促进房地产市场健康发展的决心,如果房地产市场不能有效恢复,除了降息、降准等传统宏观货币工具外,政府仍存在大量政策后手可供选择,包括继续差别化信贷、降低资本金要求、行政干预、财税政策、土地和户籍政策、网路管理和保障房制度等。

海通证券同时指出,政府已经从最高层面体现稳定经济增长和促进房地产市场健康发展的决心,如果房地产市场不能有效恢复,除了降息、降准等传统宏观货币工具外,政府仍存在大量政策后手可供选择,包括继续差别化信贷、降低资本金要求、行政干预、财税政策、土地和户籍政策、网路管理和保障房制度等。

一线城市 “争地”热度不减

□本报记者 李香才

由于上半年土地供应大幅减少,房企拿地面积也出现大幅下滑。大部分房企把目光聚焦在一线城市,这也直接导致一线城市土地价格的上涨。部分一线城市近期挂牌土地在增多,比如北京9月将有6宗住宅地块入市交易。但是受到三四线城市库存影响,房企布局重点还是在一线和部分二线城市,重点城市“狼多肉少”的格局难以改变。

拿地面积下滑

从房企公布的2015年半年报来看,上半年土地市场整体供需回落。根据申万宏源数据,申万宏源监测的14家房企在2013和2014年平均花费在土地购置上的费用占到当年合约销售金额的44%和27%,今年上半年这一数据降低至18%。

根据国家统计局公布的数据,1-6月,房地产开发企业土地购置面积9800万平方米,同比下降33.8%,降幅比1-5月份扩大2.8个百分点;土地成交价款2866亿元,下降28.9%,降幅扩大3.1个百分点。

需要注意的是,虽然土地购置面积整体在下降,但是商品房量价回暖最显著的一二线城市土地市场却成为各大房企的首选投资标的,竞争格外激烈。中国证券报记者从龙湖地产了解到,2015年上半年,龙湖地产购入7幅土地,均位于一二线城市,总建筑面积79万平方米,其中有5幅位于北京、上海。在6月30日之后,龙湖地产又购得4幅地块,包括北京大兴地块、重庆大竹林地块、杭州丁桥地块及南京小龙湾地块。下半年,龙湖地产表示还将继续关注一线及领先二线的目标城市。此外,远洋地产也明确表示,将主营业务限定在一线和部分二线城市。

德佑链家市场研究部总监陆骑麟认为,今年,土地出让方供应计划的大幅减少是导致开发商购地减少的一个原因,另外,今年上半年大多数开发企业把目光转向一线城市,而一线城市的土地具有总价高的特点,一旦拿地要消耗大量资本,在上半年开发企业资金到位不理想的情况下,大部分开发企业没有充足的资金流去大量拿地,这也是导致今年上半年开发企业购置面积一直严重下滑的主要原因。

一线城市成必争之地

根据中国指数研究院数据信息中心最新监测数据,2015年8月,全国300个城市共推出土地2610宗,环比减少5%,同比减少3%;推出土地面积8975万平方米,环比减少1%,同比减少17%。其中,住宅类用地(含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地)731宗,环比增加8%,同比减少5%;推出土地面积2824万平方米,环比增加7%,同比减少15%。2015年8月,全国300个城市共成交土地1531宗,环比减少30%,同比减少36%;成交面积5389万平方米,环比减少29%,同比减少40%。其中,住宅类用地(含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地)396宗,环比减少14%,同比减少28%;成交面积1752万平方米,环比减少16%,同比减少26%。

土地供应稀缺,导致一线土地市场的争抢持续出现,推动土地价格不断上涨。以北京为例,北京住宅地块近两年供应更加稀缺,今年前7个月仅有21宗宅地实现成交,创近三年来同期新低。土地储备对房企来讲是未来持续稳定经营的基本保障,特别是一线城市的土地对房企来讲保障作用更强。

经历了7月的供应断档期,北京土地市场在8月末迎来多宗经营性用地挂牌。根据北京市国土资源局最新土地出让公告显示,9月北京将有6宗住宅地块入市交易,出让起始价合计达到180亿元。这也意味着,届时北京土地市场将迎来供应小高峰。

亚豪机构市场总监郭毅认为,由于上半年多项利好政策叠加效应,今年北京楼市急速回温,库存去化速度加快,众多开发商将重心聚焦于北京为代表的二线城市。郭毅认为,然而北京今年土地供应有限,土地市场竞争异常激烈。受到二线以及三四线城市逐渐饱和的影响,房企整体利润不断下滑,而一线城市均现回暖,因此大量房企回归一线城市。



新华社图片