

去库存政策发力 楼市成交料稳中有升

□本报记者 刘丽靓



2月2日,央行、银监会出台房贷新政,在不实施限购措施的城市,居民首次购房首付比例最低可降至两成。业内人士表示,在房地产市场去库存、促销售的基调下,今年楼市政策环境将保持宽松,成交有望稳中有升,区域分化的趋势依然存在。

从央行六次降息到二三线城市取消限购,从“330新政”再到连续下调房贷首付比例,房地产宽松政策进一步加码。目前,房贷利率已经降至10年来最低水平,首套房最低首付比例降至20%。在一系列持续利好推动下,楼市有望出现积极变化。

国家统计局数据显示,2015年12月70个大中城市房价16个月以来首次出现同比正增长,2015年全国商品房销售面积为128495万平方米,比上年增长6.5%。另据中国指数研究院公布的报告显示,2016年1月百城价格指数环比,同比连续第6个月双涨,其中环比涨幅有所收窄,同比涨幅则继续扩大,分别为上涨0.42%和4.37%。从涨跌城市个数看,60个城市环比上涨。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示,尽管

政策效果渐显现

2016年1月国家统计局对70个大中城市的统计数据尚未公布,但根据易居研究院监测的30个典型城市的数据(包括四个一线城市和其他二、三线样本城市)来看,1月30个城市新建商品住宅的成交环比2015年12月减少24.2%,但2016年1月同比2015年1月,30城商品住宅成交面积同比增长19.4%,说明当前楼市形势明显强于一年之前。相比另一个楼市繁荣期的2013年1月,这一数据也高出11.5%。本轮房地产市场上行,最早始于2014年10月,市场信号是当月住宅成交量环比9月大增,而政策信号是“930”新政,市场信号证实了政策信号的有效性。之后,30城商品住宅成交量持续保持高位。其中,2015年12月成交量创历史新高月度成交纪录。2016年1月,成交量虽环比下滑,但仍保持在2014

年10月之后形成的高位平台上。基于此,房地产市场整体状况应无忧。

同策咨询研究部总监张宏伟表示,通过下调首套房首付比例,可以降低购房者入市门槛,适度激活以自住需求为主的楼市成交量,缓解大部分三四线城市、半数以上二线城市高库存的市场压力,同时使房价保持相对稳定。

中原地产首席分析师张大伟认为,房地产政策再松绑有利于刺激房地产市场在2016年上半年继续复苏,但从根本上并未解决需求端问题。对于购房者来说,贷款利率并未降低,降低首付比例也使得贷款压力有所增加。这部分实际刺激入市的购房者数量预计有限。对于多数购房者来说,新政策影响有限,但从心理层面看,会刺激一波需求入市。

多地积极去库存

数据显示,2015年末商品房待售面积达71853万平方米,创下历史新高。在房地产去库存这场“歼灭战”中,地方政府正在积极出台相关措施。从相继召开的地方两会来看,房地产去库存问题已成为热议话题之一,继续降低购房成本、加快棚户区改造、货币化补贴以及户籍制度改革成为去库存的发力重点。

江西省提出,对首次购买城镇住房、符合条件的农民给予财政补贴,探索将农民工和个体工商户纳入住房公积金制度范围。河南省提出,支持缴存职工用公积金贷款改善住房条件,将有稳定劳动关系的常住人口纳入公积金覆盖范围,鼓励农民进城购房。同时,河南还有序推进农业转移人口市民化。

内蒙古提出,在扎实有序消化房地产库存方面,内蒙

古将研究住房公积金支持农牧民进城购房政策,鼓励金融机构向转移进城农牧民发放购房贷款。此外,还将探索共有产权等措施,逐步消化大平米住宅库存,取消限制性政策,释放刚性和改善性住房需求。河北省表示,要化解房地产库存,推进以满足新市民需求为出发点的住房制度改革,稳定房地产市场,到2020年户籍人口、常住人口城镇化率分别达48%和67%左右。吉林省提出,鼓励和支持房地产开发企业适当降低商品住房价格,帮助解决融资难问题,同时根据“去库存”的进度调节土地供应。

湖南省提出,货币化安置是去库存的有效手段,原则上2016年棚改货币化安置比例不得低于50%,对安置比例高的地区和项目将给予资金倾斜。青海省提出,进一步放宽西宁市落户限制,建立农牧民进城购房和租房财政

补贴政策。

从一线城市来看,地方两会相关议题则更多围绕着支持合理住房需求、促进市场健康发展展开。北京表示,今年将开始研究居住平衡前提下的换房零税费政策,鼓励市民将住房换到离办公地点更近的地方。上海表示,限购政策今年仍将继续实施,但会增加中小户型的供应量,让房屋总价在青年人经过努力后可以承受。在广东省两会期间,广东省住房和城乡建设厅厅长王玉茂称,广东将取消限购限贷等调控政策,但并非强制性的,尤其对于广州、深圳这样的大城市,具体政策仍由各地政府根据市场作出判断。

张大伟表示,预计后续各省针对房地产库存问题会出台不同力度的对策。整体看,一季度有望集中发布一批宽松的政策措施,但实施力度将有所不同。

上半年楼市向好

对于今年楼市走势,中国指数研究院认为,春节将至,楼市进入传统淡季,房企推盘动力不足,市场表现将较平稳。预计春节假期过后,房企将加大供应,市场需求也将逐步释放。价格方面,百城价格整体将保持稳中有涨,部分热点城市仍可能出现较大涨幅。

杨红旭认为,2016年全国房地产行业在政策面仍保持宽松基本已成定局。在中央化解房地产库存的方针指导下,房贷新政只是配套政策之一,未来一段时

间,其他部委和地方政府或陆续出台配套政策。在这样的政策背景下,二、三线城市的市场很可能出现弱复苏。而一线城市和部分二线城市,受宽松的货币政策驱动和市场本身的“正反馈效应”影响,楼市总体仍保持较强态势。

张大伟认为,预计2016年上半年市场依然延续上行趋势,但二线城市的政策效果可能较明显。当前,从统计局数据看,房价已经全面上涨,二线城市将是新政策主要

影响区域,后续各省都将针对房地产库存问题出台不同力度的政策。而三四线城市由于库存绝对值过高,今年市场分化的趋势仍将延续。整体来看,房地产市场有望在一季度迎来一轮密集的政策宽松。

中银国际认为,今年房地产市场去库存、促销售、托投资的基本面清晰,未来可能的地产政策包括放松落户、交易税收减免、财政补贴扩大以及公积金支持力度加大,部分房地产金融工具在今年也有望取得突破。

地产龙头迎估值修复契机

两类公司值得关注

前期大盘持续下跌后,房地产股票的估值快速回落,部分股票已经破净或跌破增发价。在此背景下,政策利好将带来相关品种的估值修复机会。值得一提的是,不论基于区域分化还是质地差异,个股难以雨露均沾,主流龙头品种受益幅度更大。

长江证券认为,经过开年以来的大幅调整以后,地产公司的估值中枢整体下降,部分优质公司再次进入价值区间。此次政策出台将有助于进一步稳定市场预期,因此对于一季度的行情不宜过度悲观。受益于以刺激需求为基点的去库存政策的两类地

产公司尤其值得关注:首先是龙头公司,经过大幅调整之后,地

产龙头的估值已具吸引力,本身政策受益面广;其次是深耕区域

中心城市的中小公司。

中投证券认为,“地产板块极寒已过,春暖花开”。暴跌跌出了机会,部分股票已跌破资产净值、增发价或员工持股成本。同时,板块主流公司业绩稳步增长,升级转型成效渐显,估值提升有坚实的基础。另外,两会临近,支持行业发展及刺激住房消费的政策将持续落地,供给侧改革有效实施也为经济稳步前行逐步除障。经济在较长时间内呈“L”形走势,长期托底房地产行业平稳发展是不二之选。2016年在“结构性需求、转型升级服务”中受益的优质潜力公司将有突出表现。

广发证券指出,在政策面与基本面阶段性共振的情况下,在兼顾盈利改善、估值再修复以及资本运作的条件下,主流地产股将有机会获得阶段性超额收益。

□本报记者 李波

业内人士认为,房贷新政有助于刺激房地产市场改善性需求的释放。在经济下行背景下,房地产政策环境将保持宽松。房贷新政对细分市场的刺激力度存在区域差异,二线城市直接受益,一线城市不在政策范围内,三四线城市对新政敏感度低。A股房地产板块在前期持续下跌后估值快速回落,房贷新政将带来相关品种的估值修复机会,主流龙头品种受益可能性较大。

行业再获政策支持

作为货币政策敏感性行业,房地产基本面将受益此次调整,但政策效应存在区域差别。中长期来看,在经济下行和供给侧改革的大背景下,货币宽松和政策扶持有望持续,房地产行业将获支撑。

长江证券指出,从政策力度来看,二套房首付比例直接下调一成,一定程度上超出市场预期,有助于刺激改善性需求的释放;从政策时点来看,目前正处在节前的政策平淡期和二级市场调整期,新政出台不仅有助于刺激购房需求释放,也在客观上有助于稳定二级市场政策预期。不过,能直接从首付降低中获利的仍局限于二线城市。主要原因是一二线城市不在政策范围内,且部分城市已经热,目前存在“降温”的可能;二是三四线市场本身的低总价导致杠杆依赖低、改善与刚性需求的区别度小,对于首付比例调整的敏感度低。另外,首付比例的调整将加剧行业区域分化局面。当把观察周期缩短到季度时,以需求释放推动的库存出清,有可能导致地产投资在短期进一步萎缩。

广发证券表示,在宏观经济增速下行的背景下,地产作为经济稳定器的作用将进一步凸显,2016年的行业政策环境有望持续保持友好,基本面在量涨价升周期中的情况可能会阶段性超预期。但考虑到此次新政出台时间点,政策的边际效应或许没有预期中那么大。

2月3日部分上市房企市场表现

证券代码	证券简称	2月3日收盘价(元)	涨跌幅(%)	最新市盈率PE(TTM)	最新市净率PB(LF)	年报预告净利润变动幅度(%)	年报业绩预告类型
600113.SH	浙江东日	10.65	10.02	224.05	5.67	50.00	略增
000505.SZ	珠江控股	8.69	10.00	-41.78	-25.80	36.57	续亏
600149.SH	廊坊发展	11.23	9.99	-376436.88	15.76	-1153.51	首亏
000011.SZ	深物业A	11.02	9.98	46.64	3.31	-73.05	预减
600724.SH	宁波富达	5.29	9.98	-5.42	2.78	-1155.00	首亏
000517.SZ	荣安地产	4.30	9.97	257.79	3.87	-68.01	预减
600576.SH	万家文化	17.71	7.07	1205.87	6.66	276.46	扭亏
000838.SZ	财信发展	52.75	7.00	197.74	10.79	4.62	略增
000043.SZ	中航地产	8.18	6.10	13.92	1.67	-39.09	略减
002208.SZ	合肥城建	17.68	5.62	52.59	3.91	-75.00	预减
000667.SZ	美好集团	4.00	5.54	23.91	1.74	484.00	预增
000736.SZ	中房地产	13.79	5.27	6548.42	2.41	-73.56	预减
600732.SH	*ST新梅	5.54	4.92	-38.00	5.54	-276.66	续亏
600162.SH	香江控股	6.75	4.33	50.28	1.65	20.80	续盈
002305.SZ	南国置业	4.29	4.13	26.31	2.23	-95.00	预减
000526.SZ	银润投资	56.35	3.91	1321.22	34.05	-74.57	预减
000573.SZ	粤宏远A	6.99	3.86	-76.48	2.81	-813.55	首亏
000514.SZ	渝开发	7.21	3.74	236.89	2.16	-100.00	预减

数据来源:Wind 制表:李波

钢铁水泥去产能压力大

□本报记者 李香才

楼市政策利好,引发市场对房地产上游钢铁、水泥等行业的关注。业内人士表示,房地产去库存过程对钢铁、水泥等行业的影响不大。钢铁、水泥需要投资刺激,如果去库存效果好,未来投资拉动,行业可能会有所改善,不过周期较长。另外,钢铁、水泥等行业本身均产能严重过剩,自身去产能压力很大。

政策影响有限

兰格钢铁研究中心主任王国清表示:“房地产去库存过程对钢铁行业的影响不大,因为去库存去的基本是已建房屋存量。另外,国家对于新建房屋有一定控制,这从土地政策就可以看出来。《2016年中国土地政策蓝皮书》中指出2016年要实现建设用地总量控制和减量化管理。”

王国清指出,钢铁需求与房地产的投资直接相关。我国房地产用钢需求占全部钢铁需求总量的30%左右,2015年房地产需求大幅萎缩。据统计,2015年全国房地产开发投资9.6万亿元,同比名义增长1%,增速同比回落9.5个百分点;房屋新开工面积同比下降14%,土地购置面积同比下降31.7%;去年2月末商品房待售面积71853万平方米,同比增加9684万平方米。

如果未来房地产去库存成效明显,去库存后可能加大投资,利好钢铁行业需求。不过,这一过程周期比较长,至少需要2至3年的时间。目前有购买能力的人基本都已经有房子了,剩下的就是购买能力很弱的刚性需求,而购买能力弱的刚性需求实现去库存的难度有点大。

需求增长乏力

据中国钢铁工业协会统计,目前我国粗钢产能约为12亿吨,按照2015年产量测算产能利用率不足67%,受发展惯性及前期新建产能逐步释放影响,产能仍有可能进一步增加。随着我国经济发展进入新常态,单位GDP对钢材的消费强度会进一步下降。在今后较长一段时间,消费量将结束持续上升的趋势,总体进入下降通道,产能、产量、需求严重失衡的矛盾更加突出。

水泥行业产能过剩的问题同样非常突出。在需求进一步下滑的背景下,供给端产能依旧持续增长,2015年行业水泥熟料运转率进一步下降到67%左右的历史低水平,产能过剩矛盾非常突出。供给端新增水泥产能依旧在持续增长。据中国水泥协会统计,2015年全国新增投产水泥熟料生产线共有31条,合计年度新增熟料产能4712万吨,比2014年减少2319万吨,已经连续三年新增产能呈递减走势。到2015年底,全国新型干法水泥生产线累计1764条,设计熟料产能达18.1亿吨,实际年熟料产能达到20亿吨,水泥熟料年实际产能富余量超过6亿吨。

相关部门已经提出压减粗钢产能1亿至1.5亿吨,目前关于钢铁化解产能过剩的政策措施正在制定中。中国钢铁工业协会表示,将积极配合政府和企业做好相关工作。中钢协指出,企业作为这项工作的主体,要确保化解产能过剩政策落实到位。

中国水泥协会指出,水泥行业供给侧改革将主要体现在“停新增、去产能”。在整体需求增长乏力的背景下,行业发展重点将立足于产能结构优化,劣势企业将逐步退出,但退出过程不会短期迅速完成,在市场及政府的推动下将分区优先对过剩最严重、效益低的重点地区进行产能出清。

部分钢铁行业公司年报业绩预告情况

证券代码	证券简称	业绩预告	预告净利润变动幅度(%)	所属申万行业
600307.SH	酒钢宏兴	首亏	-1783.18	普钢
600126.SH	杭钢股份	首亏	-9975.52	普钢
601005.SH	重庆钢铁	首亏	-7632.98	特钢
600059.SH	安阳钢铁	首亏	-6409.22	普钢
600117.SH	西宁特钢	首亏	-4789.59	特钢
000932.SZ	华菱钢铁	首亏	-4119.60	普钢
002110.SZ	三钢闽光	首亏	-3019.69	普钢
60				