

# 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。

制图/韩景丰

## 政策效果渐显现

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

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月成交量创历史最高月度成交纪录。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,今年将开始研究职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珏称,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、托投资的主基调清晰,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

□本报记者 李波

## 两类公司值得关注

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。主要原因一是一线城市不在政策范围之内,且部分城市已经过热,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分度小,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,基本面在量跌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。

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,本身政策受益面大;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。经济在较长时间内容呈“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。

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(%)
600113.SH	浙江东日	10.65	10.02	224.05	5.67	50.00
000505.SZ	珠江控股	8.69	10.00	-41.78	-25.80	36.57
600149.SH	廊坊发展	11.23	9.99	-376436.88	15.76	-1153.51
000011.SZ	深物业A	11.02	9.98	46.64	3.31	-73.05
600724.SH	宁波富达	5.29	9.98	-5.42	2.78	-1155.00
000517.SZ	荣安地产	4.30	9.97	257.79	3.87	-68.01
600576.SH	万安文化	17.71	7.07	1205.87	6.66	276.46
000838.SZ	财信发展	52.75	7.00	197.74	10.79	4.62
000043.SZ	中航地产	8.18	6.10	13.92	1.67	-39.09
002208.SZ	合肥城建	17.68	5.62	52.59	3.91	-75.00
000667.SZ	美好集团	4.00	5.54	23.91	1.74	484.00
000736.SZ	中房地产	13.79	5.27	6548.42	2.41	-73.56
600732.SH	*ST新梅	5.54	4.92	-38.00	5.54	-276.66
600162.SH	晋江控股	6.75	4.33	50.28	1.65	20.80
002305.SZ	南国置业	4.29	4.13	26.31	2.23	-95.00
000526.SZ	银润投资	56.35	3.91	1321.22	34.05	-74.57
000573.SZ	粤宏远A	6.99	3.86	-76.43	2.81	-813.55
000514.SZ	粤开发	7.21	3.74	236.89	2.16	-100.00

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,目前关于钢铁行业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域优先对过剩最严重、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	业绩预告类型	预告净利润变动幅度(%)	所属申万行业
600307.SH	酒钢宏兴	首亏	-17885.18	普钢
600126.SH	杭钢股份	首亏	-9975.52	普钢
601005.SH	重钢股份	首亏	-7682.98	特钢
600569.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
600808.SH	马钢股份	首亏	-2286.39	普钢
600010.SH	包钢股份	首亏	-1996.89	普钢
000761.SZ	永钢股份	首亏	-1474.54	普钢
000825.SZ	大冶特钢	首亏	-949.63	普钢
000959.SZ	首钢股份	首亏	-894.28	普钢
600005.SH	武钢股份	首亏	-640.78	普钢
600282.SH	南钢股份	首亏	-613.83	普钢
000898.SZ	鞍钢股份	首亏	-571.55	普钢
002075.SZ	沙钢股份	首亏	-393.90	普钢
600019.SH	宝钢股份	预减	-100.00	普钢
600507.SH	方大特钢	预减	-95.00	特钢
600782.SH	新钢股份	预减	-95.00	普钢
000717.SZ	韶钢松山	续亏	-51.25	普钢
002318.SZ	久立特材	略减	-50.00	特钢
002478.SZ	常宝股份	续盈	-25.00	特钢
600581.SH	八一钢铁	续亏	-22.87	普钢
002756.SZ	永兴特钢	略减	-20.00	特钢
002443.SZ	金洲管道	略增	50.00	特钢
600222.SH	山东钢铁	扭亏	108.58	普钢
600231.SH	凌钢股份	扭亏	111.23	普钢
600399.SH	抚顺特钢	预增	350.00	特钢

数据来源:Wind 制表:李香才