

楼市成交降温 开发贷收紧 激进拿地房企资金链压力陡增

□本报记者 陈莹莹

上半年楼市火爆景象似乎仍历历在目,但下半年的日子“不好过”却已成为房地产业内共识。多家机构数据显示,6月全国房价环比涨幅收窄,这在很大程度上反映出下半年楼市的格局。分析人士认为,随着热点城市调控政策收紧,春风得意的房企也要注意避免陷入资金困局。尤其是那些实力有限而又“高溢价”拿地的房企,更有可能面临资金链断裂或债务违约的风险。



CFP图片 制图/王力

个贷增速或“哑火”

银行业内人士向中国证券报记者表示,今年上半年各家商业银行对北上广深等一线城市的个人住房按揭贷款予以倾斜,无论是新房还是二手房,信贷审批效率都大大提升,房贷利率优惠幅度也非常大。伟嘉安捷监测数据显示,和去年下半年相比,今年上半年提供银行首套房贷款利率的范围逐渐扩大,从第二季度开始各家银行的首套房贷利率多以八五折甚至八三折为主,首套房贷款的平均利率已经创下了历史新低。另外,值得注意的是,今年上半年买房的人群里,以换房或改善型升级为主的人群占据了成交主力,贷款的额度普遍在150-300万元之间,和以往相比呈现出大额趋势。

可以说,房企上半年的靓丽业绩,是千千万万购房者“火线入市”所撑起。国家统计局最新数据显示,今年1-5月份,房地产开发企业到位资金53681亿元,同比增长16.8%,增速与1-4月份持平。在其他资金中,定金及预收款14840亿元,增长35.2%;个人按揭贷款8838亿元,增长58.5%。券商人士指出,居民部门保持信贷高增长,加杠杆趋势贯穿上半年。然而,考虑到下半年房地产销量回落预期,楼市成交重回冷静,支撑了房企资金链整个上半年的个人房贷,下半年必将“哑火”。

“其实进入6月份就已经有这种迹象,银行审批速度慢下来了。”北京市多家房地产中介的工作人员

银行收紧开发贷

与此同时,本就慎之又慎的房地产开发贷也将在下半年持续收紧。中国证券报记者在一家股份制银行第三季度的重点项目表中看到,除了恒大、保利这类超大型房企项目,在十几页表格中,竟然寻觅不到其他房地产相关的项目。该行人士透露:“目前只有超大型房企或央企背景的房企项目才会被上报,即使如此,还要在审批会上反复讨论和分析风险。”上述人士进一步指出:“据我了解,今年上半年,有些小银行一笔开发贷都没有放,主要还是担忧风险。”银行业内人士预计,下半年银行开发贷将大幅收紧,各家银行将重点关注开发贷风险。目前来看,已经过热的二线城市的楼市,其潜在风险值得警惕。

而三四线城市去库存的难题仍旧高悬,违约风险不断增大。银监会副主席王兆星此前公开表态,在金融支持保证居民住房的背景下,房地产投机造成新的杠杆问题,使得房地产过热形成泡沫,金融政策要审慎地支持房地产的发展,这一政策没有改变。同策咨询研究部总监张宏伟表示,今年下半年开始一线城市、部分二线城市楼市将进入调整周期,市场销售的压力马上会显现出来。届时,在去库存压力与企业资金面较为紧张背景下,降价等促销措施会不断增加,将继续导致房企获利能力下降,房企的利润率会继续走低。即使一线城市、部分二线城市

激进拿地存风险

在银行业内人士看来,上半年制造了无数话题的“地王”房企,其潜在风险尤其需要关注。今年上半年,不少房企尤其是大型房企始终没有停止扩张势头,在热点区域激进拿地。中原地产研究部统计数据显示,2016年上半年一线城市土地出让金合计1461.75亿元,同比下调了17.3%;而二线城市合计成交金额为6139.12亿元,同比涨幅高达56%。其中,以苏州、南京、杭州、合肥为代表的二线城市土地出让金排名更是居于全国前几位。张宏伟表示:“地王‘房企’无止境的市场扩张战略导致开发企业在持续拿地、采购、开发、销售过

程中需要更多的资金。因此,当企业扩张的盲目性与2016年下半年市场调整期相遇时,企业资金面的需求就与市场流动性趋紧的矛盾日益突出。在这样的市场环境下,房企就容易出现资金链危机。”张宏伟认为,在楼市下半年将进入调整期的背景下,“地王”或面临生与死的抉择。具体来讲:首先,标榜“高溢价”但很难实现“高溢价”的企业压力大增。在拿地时候不惜代价,频频拿“地王”,号称可以通过“高溢价”实现“地王”项目的收益。这类公司产品线偏高端,能够购买得起高端产品的客户往往被限购限贷,往往会导致“地王”楼盘成交不是

预计,转入下半年后,银行在自身额度受限的情况下,很可能会收紧贷款利率,对买房人申请贷款的审批条件,也会相比上半年有所严格。长江证券相关人士预计,下半年销售增速将继续降温,主要受宽松政策边际效应递减、部分城市政策收紧、基数抬升等影响。从累计数据来看,1-6月成交面积同比增长32.94%,相比1-5月回落3.49个百分点。楼市成交整体降温的趋势得到验证。伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示,由于前期市场高温提前透支了大量需求,市场后续需求不足。2016年二季度,全国重点城市的二手房新增房客比开始下降,下半年市场将降温。

楼市基本面好转,由于在公开招拍挂土地市场拿地成本偏高,“地王”频现,房企的未来运营风险在增加,今年销售带来的利润也可能被未来的运营风险侵蚀掉。交通银行首席经济学家连平指出,当前国内房地产市场呈现出总量放缓、区域结构分化的现象。全国房地产投资增速总体回升幅度有限,三四线城市库存水平明显偏高,需求低迷。在去库存过程中,大部分三四线城市土地出让受到限制,新开工规模难有较大提升,对房地产投资产生较大的抑制作用。集中在这些区域的中小开发商资金和运营环境更趋恶劣,未来贷款发生不良的可能性将有所增加。

很理想,难以实现溢价收益,最终影响企业的资金面。其次,以国系房企为代表的第三、第四梯队房企逆袭土地市场,激进拿地,频频制造“地王”,甚至个别房企拿地金额明显超过销售金额,拿地能力严重透支。这类房企今年下半年高周转策略回笼资金的美梦可能会破灭。第三,过度依赖民间资本,最终因为拿地成本、融资成本过高,也可能导致企业遭遇资金链危机。比如,此前受民间借贷、盲目扩张等因素影响深陷资金链危机的房企并不罕见。最后,没有明确拿地战略与风险评估机制,属于市场跟风者,意气用事,这类房企对“地王”楼盘难以掌控。

保险资金 切入房地产信贷领域

□本报记者 李超

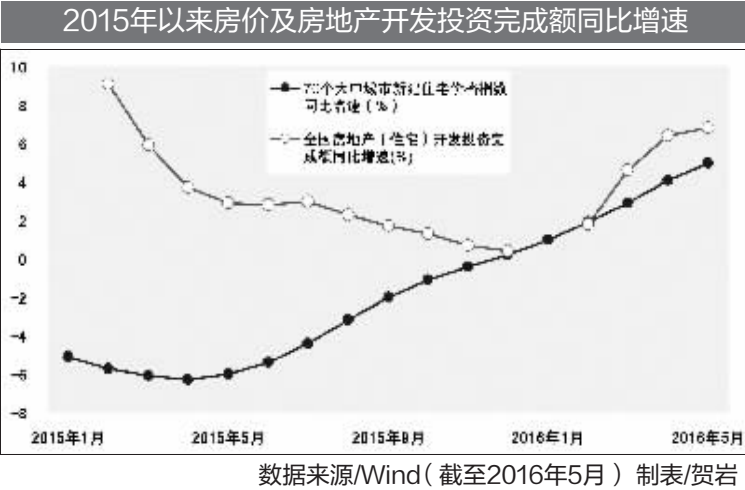
近期,保险公司开始尝试借助提供“保险+资金”服务,为房屋抵押融资人提供资金。业内人士表示,房产是个人贷款的优质抵押品,保险公司未来可能在此方面发掘获利空间。保险资金投资房地产企业,可以通过一、二级市场联动获取投资收益,险企和房企在养老等方面可能开展密切合作。

险资介入房贷业务

7月6日,阳光渝融信用保证保险股份有限公司(阳光信保)称,将通过新推出的“保险+资金”综合服务,为房屋抵押融资人提供保险增信,对接低成本资金,降低房贷成本,提高房贷效率,推动房屋抵押融资持续健康发展。“房贷保”通过保险增信拓宽资金渠道,可为融资人提供低成本资金。目前,阳光信保已与多家房产抵押融资平台及金融机构开展“房贷保”创新业务合作。阳光信保总裁张见表示,阳光信保将通过大数据、互联网等技术,打通低成本融资渠道,实现优质资产与低成本资金的无缝对接。实际上,除了不动产投资和在二级市场投资房地产板块股票外,保险资金正在更多领域寻求与房地产产生“交集”的机会,而房贷相关业务成为其中一个突破点。5月,众安保险与汉口银行合作推出“汉众市民贷”,成为国内直销银行推出的首个纯线上贷款业务。中国证券报记者获悉,该业务获批放款的用途并不受限,房贷也可被包括在内。业内人士表示,房产作为中国居民最重要的资产,其产权明晰、价格透明的特点,是个人贷款的优质抵押品。近年来,中国房屋抵押贷款业务快速增长,并成为个人融资的有效渠道。但由于市场分散、操作过程复杂、资金渠道限制等因素,融资成本高、效率低的问题一直困扰着行业,保险公司未来可能在此领域开拓获利空间。

险企频频举牌房企

从资本运作的角度看,保险资金持续对房地产板块保持关注。华泰证券分析师谢皓宇表示,在“资产荒”的共识下,去年大量保险机构增持中小地产公司,其中一些公司具备一定的壳资质,保险资金可以进行一、二级市场联动,获取投资收益。今年大型保险公司的投资策略发生转变,转向买入具备大量土地资源的公司,无论这些公司市值大小,都会更加看重其资源。谢皓宇表示,保险买入高NAV估值下折价的地产公司,按照一般房企4年的结算周期(不考虑新增拿地),若当前是6折水平、4年后回到平价,则其年化收益率可达14%。此外,尽管目前在养老等方面,险企和房企合作并没有特别成功的案例,但这是未来的发展方向,二者可以开展紧密合作。近日,“宝万之争”引发了外界对于保险资金投资房企股票的关注。实际上,这对险资而言已经司空见惯。2013年后,保险资金增持地产蓝筹的速度开始明显加快。总体看,险资增持蓝筹低估值地产股已经在过去几年成为中长期趋势。这表现为越来越多的保险公司提高对地产股的持股比例,以及部分保险公司战略性持有少数地产公司股份。中信证券分析师认为,保险公司保费收入不断增长,但固定收益市场收益率不高,且信用风险不断暴露。房地产行业告别高速增长时代之后政策短周期波动仍然存在,波幅明显减弱,这有利于房地产开发企业业绩稳定,从而对保险资金产生吸引力。业内人士认为,保险资金投资房地产,除了直接收购上市公司的股票,或收购商业办公项目外,还可以选择直接参与房地产项目的开发。从政策上来讲,保险公司投资房地产的障碍已经消除,按照保险公司的万亿规模和近几年的实际投资量来看,这方面的资金运用远未达到监管上限,所以未来发展空间巨大。



2016年银行业盈利增速料小幅正增长 银行业协会表示应理性看待上市银行净利润增速下滑

□本报记者 陈莹莹

中国银行业协会近日发布的《中国银行业发展报告(2016)》表示,应该理性看待上市银行净利润增速下滑问题。从宏观经济周期、国际比较和行业成长的角度来分析,这是一种正常的发展现象,不宜过度解读。预计2016年商业银行中间业务收入有望继续保持快速增长,零售业务和金融市场类业务快速发展有助于支撑盈利增长,银行业盈利结构正逐步由传统公司业务为主向公司业务、零售业务和金融市场类业务并重转变。综合来看,2016年银行业盈利增速将微幅正增长。

不良率仍处较低水平

《报告》指出,目前内外部多重因素导致上市银行净利润增速下滑。从净利润增速贡献因素分解看,主要的因素有以下两点:利率市场化深化叠加央行5次降息导致银行业“息差收窄”,这是造成银行业净利润下降的重要因素。不良贷款率上升导致拨备计提大幅增加,

这是本次银行业净利润下降的最主要原因。对于市场最为关注的银行业风险,专家和银行业内人士表示,从宏观经济周期角度来观察,自2013年以来,随着中国经济步入新常态,经济结构面临转型和升级,经济增速呈现波动下行趋势,不良贷款率在此期间快速上升,与经济增速呈现出较为明显的负相关性。与美国的银行业比较,2015年美国四大商业银行营收增速仅为-0.7%,而我国五大国有商业银行营收增速近年虽呈下滑态势,但仍录得5.62%的增速。有鉴于此,我国银行业利润增速下滑,在近年来全球经济不振、国内经济处于下行周期的客观环境下,属于正常的行业周期发展现象。不良率虽然攀升但仍处于国际低位。对于部分国际评级机构调整中国的主权信用评级和主要金融机构信用评级展望。《报告》认为,中国银行业整体风险可控,未来发展可期。值得注意的是,同日还首次发布了中国前100家银行排名(以核心一级资本净额排序)榜单。中国银行业协会专职副会长杨再平表示,中国银行业协会始终致力于搭建交流平台,推动行业稳健发展,希望

在研究比较全球商业银行评价方法的基础之上,以权威、公允、客观和专业的国际通用规则标准,建立自己的行业权威评价体系,打造一套科学、权威的“话语权”与指向标。

创新渠道化解不良

银行业内人士认为,未来监管部门和银行业将持续探索不良风险的创新型化解渠道。其中,通过“债转股”的方式不仅能够降低账面不良率而且可以增加银行自行处置的力度。《报告》指出,“债转股”无论对宏观经济或是商业银行都存在一定的利好。从宏观方面来看,债转股为企业改革提供契机,可以达到去产能、去库存、降低企业杠杆率的目的,缓解优质企业债务负担,推进国企改革和供给侧改革,同时避免发生系统性金融风险。从商业银行角度来看,“债转股”使得银行可以避免大幅折价转让,减少银行的损失。银行可以等待经营改善、时机成熟,银行再选择机会抛出,收回资金甚至有可能盈利。

保监会强化关联交易审慎监管

□本报记者 李超

中国保监会近日印发《关于进一步加强保险公司关联交易信息披露工作有关问题的通知》,重点对关联交易的识别、报告、信息披露和法律责任等方面予以明确和规范。近年来,随着保险市场快速发展,保险投资主体日益多元化,资金运用渠道持续拓宽,保险公司关联交易种类和规模迅速增长。依法依规开展关联交易有利于保险公司优化资源配置、发挥协同优势、实现规模效益,但同时,保险公司关联交易在比例控制、信息披露、风险管控等方面存在的问题值得关注。《通知》的主要内容包括:一是扩大披露范围。明确重大关联交易与保险公司总资产的比例关系或单笔交易金额标准,对重大关联交易的认定范围进一步扩大。四是强化法律责任。明确保险公司董事会对公司关联交易合规性负最终责任,董事会秘书是关联交易信息披露责任人,并分别对保险公司、信息披露责任人等明确了相应的监管措施。保监会相关负责人表示,下一步将继续加大关联交易监管力度,一是用好信息披露、分类监管、治理评价等现代化监管工具,强化关联交易审慎监管;二是推动保险公司完善关联交易内控制度,确保关联交易“防火墙”制度严格落实;三是探索建立关联交易全链条监管审查问责机制,强化关联交易过程问责,确保关联交易合规、公平、公开。