

南京苏州政策收紧 二线城市楼市调控料加码

□本报记者 彭扬

11日,南京和苏州出台了新一轮楼市调控政策。部分二线城市呈现调控收紧的态势。业内人士表示,若土地市场火热使房价继续冲高,房地产市场将面临更多风险。未来二线热点城市或围绕限购、限贷以及社保等层面出台较为严厉的政策,同时通过信贷政策调整投资性需求来抑制资产泡沫。



楼市分化明显

调整供地节奏 促地价理性回归

□本报记者 彭扬

今年以来,土地市场热度不减。整体来看,地王频出现象并没有得到实质性改善,房企仍对热点地块存在较好预期。业内人士认为,热点城市地王层出不穷,与当下供地节奏也有一定关系。随着房地产行业销售毛利率水平持续下降,房企在一二线热点城市拿地不宜太过激进,同时要把握住三四线城市的机会,控制成本。

合理控制供地节奏

国土部此前在《关于下达(2016年全国土地利用计划)的通知》中明确表示,加强和改进土地计划管理,今年起土地计划以土地利用总体规划为基准,实行3年滚动编制、分年度下达,统筹新增和存量建设用地,新增建设用地计划、城乡建设用地增减挂钩计划、工矿废弃地复垦利用计划同时下达。

国务院发展研究中心市场所房地产研究室副主任邵挺表示,地王层出不穷,与我国供地节奏也有一定关系。我国土地供应一直是按年度计划下发,各省市根据需求再进行分配。从世界范围看,目前我国建设用地指标占比比较低,主要土地都是林地和耕地,而不是建设用地。所谓土地稀缺,是指我国在用途管制、年度指标管制下所造成的稀缺,而不是说土地本身稀缺。

如果是土地供应量导致地价飙升,邵挺表示,可一次性多供应几幅土地。从上半年供应的土地量占年度土地供应计划来看,北京现在供应的土地占计划的30%左右。如果监管部门担心一供地就是地王,那么越是“挤牙膏”式供地,就越容易出现地王。

据媒体报道,南京市国土局日前答复该市十五届人大四次会议第0099号《调整当前土地出让方式》的建议称,下半年南京将加大住宅用地供应规模,继续执行限高地价举措,严格控制地价房价,确保新出让地块楼面地价不高于同区域已成交地块的最高楼面地价和目前区域普通商品房售价。

明源地产研究院副院长刘策认为,在土地供应量上,主要是改变预期。针对政府控制节奏而言,最好还是有规律、较为平衡的供地,使市场有底,如此波动便不会太大。土地市场要回归理性,根本路径是三四线城市要发展起来,扩大有效需求,分流开发商去三四线城市拿地,但短期内很难见效。

易居研究院智库中心研究总监严跃进也表示,地王要从两方面来看:一是土地价值需要提高,这是后续各类包括交通、城市管理等部门需要关注的;二是防范价格偏离价值过远的现象出现。大规模推地会使地方政府比较被动,会使房地产市场“一哄而上”,缺乏系统性和持续性,因此开源节流也很关键。

房企拿地不宜激进

中原地产研究报告指出,7月市场平稳收官,多数城市新房成交量环比回落。明源地产研究院报告表示,房地产行业销售毛利率水平已从2011年的39.85%降至2015年的28.95%,五年间降幅为11个百分点,呈明显下滑趋势。土地市场竞争日趋激烈,房企回归一二线城市拿地成本更高,过去依赖土地升值获得利润的发展模式难以维持。再加上地王的频繁出现增加了企业土地成本,大部分标杆房企拿地集中在二线城市,甚至出现很多地价超过房价的现象。因此,房企销售毛利率下降在所难免。

上海中原地产市场分析师卢文曦表示,当下房企仍需加快转型脚步,在一二线热点城市拿地不宜太过激进,同时要把握住三四线城市的机会,控制成本。否则资产负债率过高,后续资金链较紧,楼市下跌时会急于出手,但越跌价购房者越不愿买,形成恶性循环,损失可能会更大。

业内人士认为,房企高价拿地后是否会引起后续项目定价风险需分类来看。对于部分房企来说,如果周边项目层次较高,社区规划也较好,此类地王项目定价权其实仍在房企手中,但要注意和房地产周期保持一致或步调一致也很关键。如果在房地产市场平淡时进行物业销售,营销成本会非常高。如果碰到类似今年3月至5月的市场行情,那么部分地王项目其实在营销方面的压力不大。

2015年一线城市房价保持了上涨态势。中国指数研究院报告指出,2016年上半年全国整体房价涨幅进一步扩大,上涨态势逐渐从一线城市传导至南京、苏州等二线城市,以及东莞、中山、廊坊等一线城市周边区域。

但在上半年政策收紧的情况下,部分热点城市房价涨幅有所收窄,深圳、上海、南京、苏州、合肥等热点城市自去年以来均经历了房价大幅上涨的过程。为稳定楼市,这类城市先后出台了调控政策,严控房价过快上涨。短期来看,调控政策取得一定成效,这些城市房价涨幅已有所收窄。

以深圳为例,2015年初开始房价呈持续上涨态势,但随着调控政策收紧,限购升级,自今年3月起,房价涨幅开始收窄,特别是7月环比涨幅下降8.15%。南京、苏州作为热点二线城市的代表,上半年南京房价累计上涨21%,苏州累计上涨22%。尤其是南京,近4个月涨幅均在4%左右。11日,南京、苏州出台了新一轮楼市调控政策,在限贷、限购、土地拍卖等方面进行了限制。

苏州市政府在《关于进一步加强苏州市区房地产市场管理的实施意见》中明确指出,要完善差别化住房信贷政策。居民家庭拥有1套住房且相应购房贷款未结清,再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房的最低

首付款比例,苏州市区(不含吴江区)由40%调整为50%。同时,非本市户籍居民家庭申请购买第2套住房时,应提供自购房之日起前2年内苏州市区累计缴纳1年及以上个人所得税缴纳证明或社会保险(城镇社会保险)缴纳证明。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,南京和苏州所出台的政策,符合市场预期,说明二线城市“去资产泡沫”的序幕已经开启。这对于后续南京和苏州房地产市场健康发展会有积极影响。二线城市房价涨幅将趋缓,政策体现出了压低二线城市房价的决心。

11日,在福州的土地市场,阳光城集团以15.5亿元拍下2016-11号五一新城地块,可售楼面地价4.55万元/平方米,这也意味着福州房价或进入六万元时代。福州房价在楼面地价等多因素助推下,屡创新高。

中国指数研究院上海研究副总监卢静表示,目前各城市市场分化仍较为明显,比如深圳、上海等一线城市的政策已经对市场量价有明显影响。但需要注意的是,价格不会直接掉头向下,而是会呈现波动下行的趋势。合肥、厦门、武汉、南京等热点二线城市,虽然也出台了收紧政策,但反映在量价上不会太快。当下部分城市房价涨幅仍较大,随着改善类需求和部分刚需兑现,成交量可能会率先回调。

供给端措施待加码

楼市在前期冲高后,正逐步进入高位调整期。克尔瑞报告指出,7月重点城市住宅成交量环比下滑10%,降幅较6月份进一步扩大。一线城市整体成交同比、环比分别下滑15%和14%,其中除深圳成交环比微涨2%以外,其余三个城市全部下跌。二三线城市成交环比下跌10%,但同比上涨5%,近半数城市7月成交量仍高于去年月均成交水平。

重点城市的成交量虽有所下滑,但房价并没有太多下降。诺亚财富认为,房价坚挺的原因在于:一是在目前宽松的货币环境下,只有地产市场可以承接住10%以上M2增速;二是当下土地价格一定程度上影响着房价。

中国房地产开发集团理事长孟晓苏表示,由于房地产供应量限购买力回到市场的节奏不同步,房屋供给有时间的滞后性,加上房屋产品的不可移动性,造成了大约两年左右的尴尬期,因此形成了房地产价格畸形。

部分城市调控压力大

国家发改委政策研究室此前曾表示,要进一步促进房地产投资健康发展。因施策加大对房地产调控力度。国民经济研究所所长樊纲认为,当下楼市冰火两重天是突出问题之一,进一步说明房地产调控政策应是区域性的,不能一刀切,也不能提出一个宏观政策或一般性政策,而是要落实到每个区域和地区,针对特殊问题进行特殊分析。

业内人士认为,从调控动向看,二线热点城市大概率会出台较为严厉的政策,或围绕限购、限贷以及社保等层面展开。可能有10个城市是政策收紧的热点地区,包括天津、济南、郑州、武汉、合肥、南京、苏州、杭州、厦门和合肥等。此类城市房价上涨过快,南京、苏州已经出台相关政策,其他城市后续或有收紧政策出台。

中国房地产业协会原副会长朱中一表示,下半年支持居民自住性、合理改善性购房需求的政策总体

中金公司首席经济学家梁红认为,从根本上缓解房价上升压力需从供给端入手。虽然目前中国房贷杠杆还未超出合理范围,但房价与房贷过快上涨导致风险积聚,长期的负面影响不容小觑。

虽然一些大城市房价上升较快,但全社会房贷支出负担并不算高。梁红认为,这存在三方面原因:一是中国总体房贷存量并不高;二是在很多中小城市房价并未出现大幅上涨;三是由于房贷平均久期在中国仅8年左右,很多存量房产的房贷早已全部或部分付清,当期有房贷的家庭比率不高。

国务院发展研究中心市场所房地产研究室副主任邵挺表示,需正确引导房企对房地产市场的预期,预期引导不好会引起泡沫自我循环。如果后续不断有地王提升房价上涨预期,最后使房价继续冲高,对房地产市场而言,会面临更多风险。

保持稳定,热点城市的部分政策也会结合当地市场情况做进一步调整,土地等供应或增加。但纵观全年,商品房成交量、成交价和房地产开发投资将会创历史新高。在政策走向上,链家研究院分析师李攀丽表示,下一步或通过信贷政策调整高端需求、投资性需求来抑制资产泡沫,但该部分市场份额本身不大,适度调整的力度不会引起市场大幅波动。

严跃进认为,在信贷收紧上有两个考虑。一是打压房价、稳定市场预期;二是打击泡沫,尤其是“资产泡沫”。总体上会呈现信贷收紧的趋势,既打击信贷泡沫,又打击房价泡沫。此外,央行此前在2016年第二季度中国货币政策执行报告中指出,若频繁降准会大量投放流动性,促使市场利率下行,加上其信号意义较强,容易强化对政策放松的预期,导致本币贬值压力加大,外汇储备下降。这一表态与目前收紧银行信贷的做法较为吻合。

产业资本活跃 房企整合提速

□本报记者 彭扬

房地产进入白银时代,兼并重组是大势所趋。随着地产同业重组的持续推进,企业竞争力将进一步提升。同时,房地产市场在龙头带领下,行业集中度将继续提高。业内人士认为,房企重组会使竞争格局发生变化,部分大型房企会呈现集团化模式,也会使其对非房地产领域有较大投资潜力。

兼并重组大势所趋

房地产行业进入了全新的整合时期。明源地产研究报告指出,政策调控中的楼市,龙头房企反而更能展现自己“强者恒强”的综合实力,甚至可以通过兼并收购的方式来扩大市场份额。可以预见,房地产市场行业集中度将提升。

近期,恒大地产连续举牌多家房企。中信建设地产首席分析师陈慎表示,以恒大为代表的产业资本举牌上市房企是一二级市场估值差异不断扩大带来的必然结果。在目前一二线城市土地成本高企的大环境下,地产股估值一直在低位徘徊。区域配置占优的房企也是如此,但土地市场价格日新月异,尤其是7月一线城市住宅土地均价超过3万元/平方米,较2015年均值水平增长了174%,一二级市场价差愈演愈烈。优质资源稀缺的时代,拥有丰厚资源的上市房企对产业资本的吸引力与日俱增。

恒大地产此前在收购嘉凯城股份时表示,恒大集团将拥有境内资本市场A股上市平台,通过恒大集团与嘉凯城的战略整合,进一步增强上市公司持续盈利能力,为股东争取更多投资回报。

明源地产研究报告指出,类似万科、恒大等大型房企想要通过借助自身规模优势、财务状况、融资优势,使自身实现逆势持续增长的目的。与此同时,这也压缩了小型房企的生存空间,资金、经营压力上升,被迫出让企业项目,或变卖股权引进战略投资者以维系企业正常运营。同时,房企通过并购,可以获得优质土地资源,提升资金的周转效率,以及降低项目的运营成本。

陈慎表示,同行业并购具备更强的协同效应。此外,尽管地价高企,但地王依旧频出,不仅总价及总宗数均超越历史纪录,参与的房企也有所增加,合作拿地占比明显提升,说明产业资本对行业未来较乐观,也提升了产业资本投向二级市场的意愿。相对于资本市场,产业资本可能会从更综合的角度看待并购前景、企业品牌溢价等,愿意以更高的估值来获取股权,这是产业资本和资本市场间的预期差所在。

涉房央企加快整合

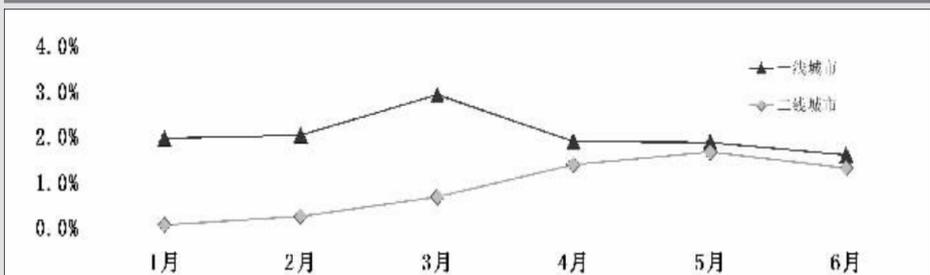
在房地产行业整合过程中,央企同业合并进程不断加快。国资委日前发文表示,要大力促进调整优化。加快推动中央企业兼并重组和内部资源整合步伐,推动业务协同和资源共享,提高资本配置、运营效率和核心竞争力。

机构人士表示,房企重组令竞争格局生变。部分大房企会呈现集团化或巨无霸模式,此时会使其对非房地产领域也有较大的投资潜力。另外,对此类地产企业来说,整合后部分房企会积极寻找新产业,比如移动网络、视频、生物医疗等新兴产业,其在资金上具备较大优势。

克尔瑞研究报告指出,从浅层次看,央企同业合并目的是做大规模、提高国际竞争力,根本上则是为缩减人员架构、提高管理能效。这一逻辑尤其适用于流程标准化率高、集中度低的行业,如房地产。国资委旗下多个平台竞争,可能造成恶性竞争,如多家企业竞拍土地,无形中抬高了地价和人们对房价的预期。

严跃进表示,央企资源整合节奏加快,使得企业竞争力可能进一步提高。对央企来说,后续获取资源的力度会进一步加大,此类企业获取城市核心地块、核心区域的项目或更有优势。

今年上半年一二线城市房价环比涨幅



数据来源:CREIS 制表:彭扬