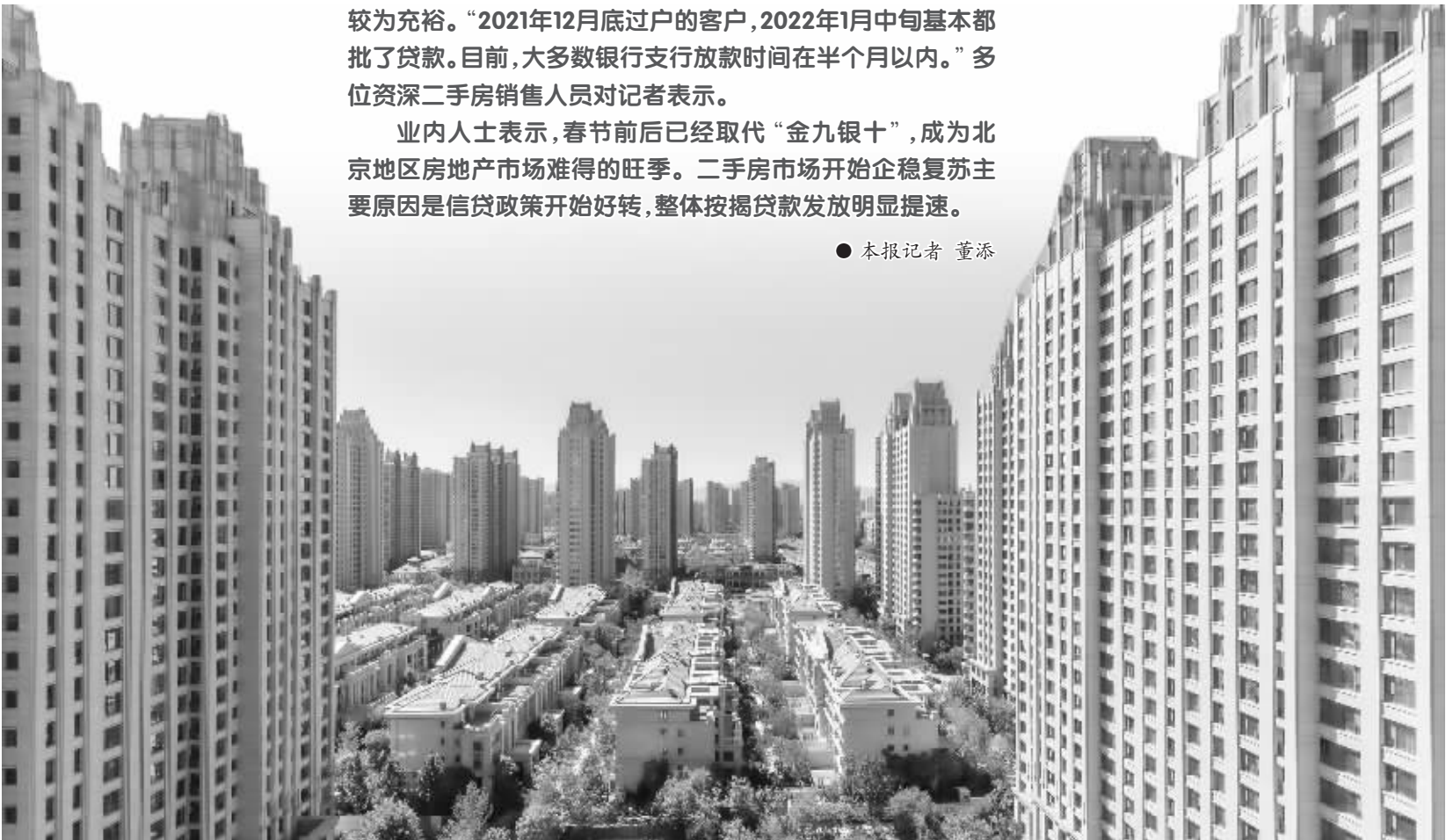


量升价稳 北京二手房市场明显回暖

中国证券报记者日前对北京地区二手房市场进行调研发现,北京地区二手房成交量出现明显回暖,各大银行贷款额度较为充裕。“2021年12月底过户的客户,2022年1月中旬基本都批了贷款。目前,大多数银行支行放款时间在半个月以内。”多位资深二手房销售人员对记者表示。

业内人士表示,春节前后已经取代“金九银十”,成为北京地区房地产市场难得的旺季。二手房市场开始企稳复苏主要原因是信贷政策开始好转,整体按揭贷款发放明显提速。

● 本报记者 董添



视觉中国图片

客流量较大

“最近北京地区二手房成交量较大。从2021年12月开始,我们就开始大规模带看、蓄客。2022年以来,门店销售业绩比2021年淡季的时候翻了一倍。”位于北京市大兴区黄村附近某中介销售人员王华(化名)对中国证券报记者表示。

据王华介绍,他所在的门店之前

每月平均成交7、8套,淡季的时候4、5套,旺季的时候超过10套。“2022年1月以来,成交已经达到8套,快赶上此前一个月的销量了。”

记者走访多个二手房门店发现,门店客流量整体较大。“最近过来谈价的客户特别多。我们一共有两个谈判室,临近春节,谈判室基本都是满员。有时

候,甚至有三波客户一起谈判,我们只能借用大堂或者员工办公室。”

有购房者对中国证券报记者表示,自己谈了两轮以后,价格还是觉得不合适,想再拖一拖,但是没几天就被别人买走了。“我看的房子属于刚需上车盘,价格确实比较便宜了。但我当时觉得房子很多,就想再等

成交速度加快

对于近期二手房成交走高的原因,有销售人员对中国证券报记者表示,北京已经很多年没有“金九银十”的概念了,春节前后已经取代“金九银十”,成为北京地区难得的旺季。很多刚需客户春节置业,算是

在北京安家了。而换房客户也借助春节之前的这波行情,快速出手自己的现有住房。

“目前,换房客户的成交速度已回到1个月左右的时间,这个速度是比较快的。”位于丰台区某二手房销

等,等业主再降一两万元我再买。当时谈得挺好,业主也愿意再谈一轮。但没想到还不到一周,就被其他中介卖了。”购房者刘明(化名)对中国证券报记者表示。

“房子没有买成,等于帮其他购房者谈了价格。”刘明表示,“中介当时也催促了,但是没想到市场真的回暖了。”

售人员张红(化名)对中国证券报记者表示,“换房客户主要是为了孩子上学,现在学区房不让炒作,成交量也下来了。但是很多家长为了换到城里,赶上5月学籍信息采集,这个阶段就要开始准备看房了。”

看好春节前行情

0.8%,在四个一线城市中领涨。上海二手住宅销售价格环比上涨0.4%,广州、深圳环比分别下降0.3%和0.4%。

58安居客房产研究院副院长张波表示,二手房房价转跌为升是市场探底回升主要信号之一,尤其是北京和上海的市场回升态势相对明显。

中原地产首席分析师张大伟对中国证券报记者表示,目前,热点城

市二手房市场出现明显的企稳止跌现象,二手房市场开始企稳复苏,主要原因是信贷政策开始好转,整体按揭贷款发放明显提速,放款周期普遍缩短了1-2个月。此外,年年初市场相对活跃也是多年来的市场惯例。

从各大机构发布的2021年12月二手房带看量、成交数据看,2021年12月,北京地区二手房市场已经出现

了一定的回暖。

麦田房产数据显示,2021年12月,北京地区二手房日均带看量环比增长18.4%。北京二手房成交13302套,环比增长21.5%。基于成交量的上涨,部分业主的心理预期发生改变,下调房价的房源占比有所减少。在2021年12月调价房源中,下调挂牌价的占比为74.28%,环比减少9.2个百分点。

2021年头部房企销售业绩出现分化

● 本报记者 董添

随着上市房企2021年12月销售业绩披露进入尾声,头部房企2021年销售情况浮出水面,TOP5房企中,仅融创中国、保利发展全年销售业绩出现同比增长,其余3家均出现不同程度下滑。

整体销售出现下滑

从第一梯队房企销售业绩看,销售整体欠佳。销售总量占全国商品房销售额近20%的TOP5房企中,仅融创中国、保利发展全年销售业绩出现同比增长,其余3家均出现不同程度下滑。

以万科A为例,公司披露的2021年销售简报显示,2021年,公司累计实现合同销售面积3807.8万平方米,合同销售金额6277.8亿元。2021年12月,公司实现合同销售面积349.6万平方米,合同销售金额635.6亿元。2020年,万科A共实现合同销售面积4667.5万平方米,合同销售金额7041.5亿元。2020年12月,公司实现合同销售面积642.2万平方米,合同销售金额1015.4亿元。

TOP20的千亿级房企里,部分公司2021年12月业绩出现较大幅度增长,年底冲刺效果显著。

以招商蛇口为例,公司披露的2021年销售业绩简报显示,2021年,公司累计实现签约销售面积1464.47万平方米,同比增长17.77%;累计实现签约销售金额3268.34亿元,同比增长17.73%。其中,2021年12月,公司实现签约销售面积221.7万平方米,同比增长28.17%;实现签约销售金额440.37亿元,同比增长37.01%。

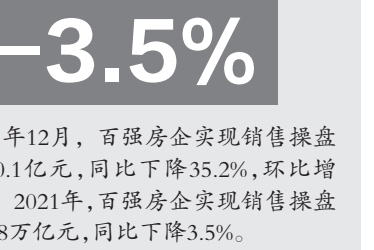
从百强房企销售业绩看,百强房企2021年销售额同比小幅下滑。

2021年12月,百强房企销售额环比涨幅明显,但同比看,与上年相比仍有差距。

克而瑞研究中心数据显示,2021年12月,百强房企实现销售操盘金额9940.1亿元,同比下降35.2%,环比增长32.4%。2021年,百强房企实现销售操盘金额11.08万亿元,同比下降3.5%。

拿地态度不一

多数房企在销售简报中披露2021年年底拿地情况,业绩增幅较大的房企年末拿地态度较为积极。



以招商蛇口为例,公司自2021年11月销售及购地情况简报披露以来,分别拿到宁波市、东莞市、盐城市、深圳市、青岛市等地的17宗地块。其中,公司在深圳市拿到了深圳市龙华区北站南A806-0394地块、深圳市龙岗区坪西南地块、深圳市东滨路国际学校(K410-0029)3宗地块。

业绩同比增幅欠佳的公司,2021年年底拿地规模相比2020年则趋于谨慎。万科A在销售简报中披露,自2021年11月销售简报披露以来,公司新增加开发项目3个,需支付权益地价28.55亿元;新增物流地产项目1个,需支付权益价款1.91亿元。而去年同期,万科A新增加开发项目34个,需支付权益地价393.82亿元;新增物流地产项目3个,需支付权益价款4.45亿元。

北海市下调二套房公积金贷款首付款比例

● 本报记者 武卫红

广西北海市日前决定调整住房公积金贷款相关政策,对于缴存职工家庭购买第二套住房或申请第二次住房公积金贷款的,最低首付款比例由60%下调至40%。业内人士表示,北海市从需求端入手调整政策,满足居民改善性住房需求,符合国家提出的因城施策促进房地产业良性循环和健康发展的政策方针,各地因城施策调控有利于促进房地产市场平稳健康发展。

首付比例下调至40%

广西北海市住房公积金管理委员会日前印发《关于调整住房公积金贷款政策的通知》。经北海市住房公积金管理委员会审议通过,决定调整住房公积金贷款相关政策。缴存职工家庭购买第二套住房或申请第二次住房公积金贷款的,最低首付款比例由60%下调至40%。

通知还明确,此次公积金贷款政策调整主要是为了落实差异化信贷政策,满足职工改善性住房需求,以实际行动支持房地产市场平稳健康发展。

平安证券研报认为,北海市此次调整公积金贷款政策,将二套房首付款比例降至40%,符合中央提出的更好满足购房者的合理住房需求,促进房地产业良性循环和健康发展的政策方针。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,此次北海市调整公积金贷款政策具有积极意义,体现了对于改善性购房需求的保障,同时相比贷款额度提高、利率下降或放贷节奏加快等措施更为有效,使得购房者压力明显下降,有助于改善性需求不断释放。

去库存面临较大压力

业内人士表示,除更好满足居民改善性住房需求之外,北海市下调公

积金贷款首付款比例还有利于支持当地房地产市场平稳健康发展。

从市场运行情况看,当前北海市房地产市场依然面临压力。国家统计局1月17日发布的数据显示,2021年12月,北海新建商品住宅销售价格环比下跌0.6%,同比下跌1.6%;二手住宅销售价格环比下跌0.6%,同比下跌1.7%。

据易居研究院中国百城库存报告,2021年底,北海市去库存周期为23.7个月,去库存面临较大压力。报告预测后续三四线城市会出台各类去库存政策,以更好激活购房者的合理住房需求。

因城施策精准调控

在业内人士看来,随着房地产调控政策的持续深入,预计后续各地政府将在“房住不炒”和“满足合理的住房需求”政策指引下,因地制宜、因城施策,实施更为精准的调控政策。

广发证券认为,北海市首付款比例调整标志着2021年12月以来需求端政策改善力度的升级,首付款比例调节再次成为因城施策的可选工具。平安证券也表示,考虑到行业运行、流动性压力仍存,预计政策微调和支持措施逐步落地仍有空间,后续不排除更多城市出台类似支持政策。

海南省日前发布的《海南省住房和城乡建设事业“十四五”规划》也提出,探索新的发展模式,因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。对于房地产因城施策调控政策,国家统计局局长宁吉喆1月17日在新闻发布会上表示,房地产调控因城施策有利于促进房地产良性循环。房地产属性性比较强,因地制宜发展十分重要。坚持“房住不炒”,坚持“三稳”——即稳房价、稳地价、稳预期,因城施策进行调节,有利于促进房地产市场平稳运行,也有利于保障群众正常居住需要。

首单房地产项目并购主题债券即将发行

● 本报记者 张军

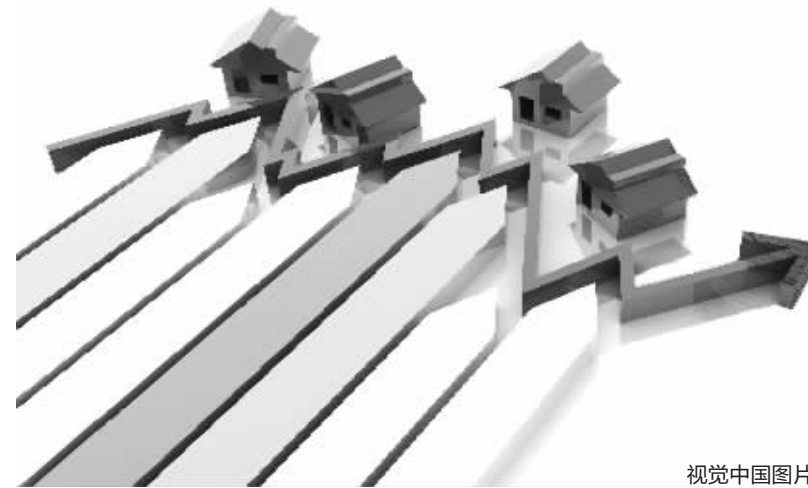
继招商蛇口日前宣布发行并购中期票据后,浦发银行近日公告称,将发行50亿元房地产项目并购主题债券,募资用于房地产项目并购贷款投放。业内人士表示,这是房企和金融机构对鼓励并购出险房企优质项目政策的积极响应,有助于出险房企的风险化解。

并购债发行落地

日前,招商蛇口披露2021年度第二期中期票据(并购)募集说明书,拟发行金额30亿元,其中不超过15亿元用于包括但不限于置换发行人前期股权投入资金及后续资产投资与收购等。这意味着房企首笔并购中票落地。中国证券报记者注意到,自2021年12月以来,监管部门多次鼓励优质房企并购出险房企的优质项目。

金融机构也抛出首单并购主题债券。1月17日,浦发银行发布2022年第一期金融债券融资公告,拟发行300亿元金融债券。根据公告,品种一发行规模为250亿元,品种二发行规模为50亿元。其中,品种二募集资金在扣除发行费用后将用于房地产项目并购贷款投放。

浦发银行表示,将按照依法合规、风险可控、商业可持续原则,稳妥有序



视觉中国图片

推进募集资金投放,重点支持优质房地产企业兼并收购出险和困难的大型房地产企业优质项目。加强风险控制和贷后管理,做好资金用途监控,助力房地产行业良性循环和健康发展。

“浦发银行首笔房地产项目并购主题债券是对政策的积极响应,为金融机构参与房企出险资产处置提供了思路。若金融机构并购债不计入银行‘三道红线’,将有利于并购融资的发放,加速出险房企的风险化解。”中指研究院企业事业部研究副总监陈星告诉中国证券报记者。

华泰证券研报表示,房企并购融资

有望突破“三道红线”和“借新还旧”限制,但同时需要银行有额度、房企有意愿、监管有支持。

诸葛找房数据研究中心分析师梁楠认为,由于并购双方企业背景、经营战略、团队管理及企业文化等存在差异,因而并购方将面临经营战略和财务风险。并购项目的估值往往决定并购计划的成功与否。

融资渠道通畅

政策不断释放利好,房企融资环境持续宽松。