

多地楼市实探：

销售“冷热不均” 房企做“加减法”转型

● 本报记者 杨烨 段芳媛 董添

【核心提示】

近期发布稳楼市政策的城市数量持续增多,政策力度进一步加大,主要涉及放松限购区域、降低首付比例、提高公积金提取额度等内容。

随着政策效应逐步显现,楼市成交逐渐复苏,同时土地市场也出现一定程度改善,市场形势悄然生变,但多地楼市销售“冷热不均”特征明显。在新的市场形势下,房企投资更加谨慎,通过做“加减法”探索长远发展路径。粗放型发展房企将面临更大的生存压力,具备较强资金实力和风险管控能力的企业优势凸显。



视觉中国图片

稳楼市城市数量持续增多

● 本报记者 董添

近期,发布稳楼市政策的城市数量持续增多,力度进一步加大。不少二线热点城市加入稳楼市队列。从稳楼市政策内容看,主要涉及放松限购区域、降低首付比例、提高公积金提取额度、给予购房补贴等。业内人士表示,政策效应逐步显现,楼市成交逐渐复苏,同时土地市场逐渐回暖。

优化楼市政策

中原地产研究院数据显示,2022年以来,约150个城市发布了稳楼市新政。其中,不少地区接连发布相关政策。最近2个月,有25个二线城市发布稳楼市政策。一季度,主要以三四线城市松绑为主;5月以来,二线城市成为出台稳楼市政策的主力。成都、杭州、厦门、南京、珠海等城市均加入稳楼市行列。

部分地区接连出台稳楼市政策。以珠海市为例,珠海近日宣布,对限购政策进行放松,限购区域仅限于香洲、横琴等地,其余地区均已不限购。此外,首付比例也进行了调整。在无房、无贷款记录的情况下,非限购区购房最低首付比例可降至20%。

此前,珠海市住房公积金管理中心印发《发挥住房公积金作用支持服务“产业第一”工作方案》,明确实行“一人购房全家帮”政策。在珠海市缴存职工可提取账户余额的90%帮助其直系亲属(配偶、父母、子女)支付购房首付款,夫妻双方正常缴存最高可贷额度由55万元提高到65万元。

6月11日,合肥市住房公积金管理中心网站发布《关于进一步完善住房公积金贷款政策的通知》,提出调整二手房贷款有关年限规定,职工使用住房公积金贷款购买二手房的,贷款期限加房龄增加至最长不超过40年。提高首套首次住房贷款的公积金最高可贷额度。家庭首次住房贷款购买首套自住住房的,申请住房公积金贷款时,单方正常缴存最高可贷款额度由45万元提高到55万元,夫妻双方正常缴存最高可贷款额度由55万元提高到65万元。

此前,合肥对限购政策进行了优化。自5月10日开始,合肥市瑶海区、新站区以及经开区的新桥产业园区取消限购。

成交逐渐复苏

中信证券研报显示,从楼市成交端看,政策效果逐渐显现,特别是二手房市场已经有复苏迹象。从房企披露的数据看,部分房企5月

销售业绩环比出现反弹。

以金地集团为例,2022年5月,公司实现签约面积66.4万平方米,同比下降48.87%;实现签约金额141.9亿元,同比下降50.18%。而4月公司实现签约面积46.6万平方米,同比下降68.25%;实现签约金额125亿元,同比下降60.53%。

2022年5月,招商蛇口实现签约销售面积72.01万平方米,同比减少46.08%;实现签约销售金额161.17亿元,同比减少47.95%。2022年4月,公司实现签约销售面积58.06万平方米,同比减少55.91%;实现签约销售金额140.93亿元,同比减少52%。

某TOP10房企品牌负责人对中国证券报记者表示,4月受疫情影响较大,5月销售额环比上升,市场慢慢恢复。随着疫情防控形势向好,预计下半年整体销售情况要好于上半年。

“疫情影响逐步减弱,房企销售端逐步回暖,回款向好的方向发展。此外,在政策推动下,5月房企信用债发行回暖,流动性逐步向好。”有房企人士对中国证券报记者表示。

银河证券研报显示,5月房企销售额环比小幅回升,二线城市改善幅度较大。稳楼市政策的力度和空间仍值得期待。

土地市场回暖

除了销售端边际复苏,土地市场也出现一定程度改善。

近日,上海2022年首轮集中供地落下帷幕。共推出涉宅用地36宗,全部成交,土地出让金合计834.7亿元。其中,底价成交19宗,占比52.8%;13宗地块达到中止价,进入一次书面报价环节,占比36%。国资背景企业是拿地主力,部分地块出现民营房企的身影。

中指研究院土地事业部负责人张凯表示,从过程和结果看,疫情和土拍延期并未对房企的参拍热情造成较大影响,市区、地铁沿线以及学区地块的需求势头依旧强劲。

从房企拿地情况看,万科A近日披露,2022年5月公司实现合同销售面积187.5万平方米,合同销售金额307.6亿元;2022年1-5月,公司累计实现合同销售面积981.1万平方米,合同销售金额1681.1亿元。2022年4月销售简报披露以来,公司新增开发项目6个。其中,杭州地区有2个项目,宁波、中山、南京、合肥各有1个项目,需支付权益地价合计118.77亿元。

戴德梁行指出,一揽子政策出台,提振投资和消费信心。随着疫情得到控制,经济将逐步复苏,基建、房地产、消费等领域将成为稳增长的重要支撑点。



长沙万科臻湾汇项目工地

本报记者 段芳媛 摄

楼市热闹起来了

“犹如久旱逢甘霖,新政给市场注入了信心,日均客户带看量增长了76%。”在杭州拱墅区一家德佑门店内,中介吴婷刚接待完客户,又连忙拿起电话预约下一波客户的看房时间。

新政落地已满半个月,沉寂多时的杭州二手房市场变得热闹起来。除了中介带看量增长,二手房成交量也出现明显回升。透明售房网数据显示,5月杭州二手房网签约5000套,环比提升21%。其中,“5·17新政”发布前日均成交90余套住宅,新政后日均成交超过180套。

距离杭州一千公里外的长沙,不少楼盘销售同样较为红火。6月4日下午三时,中国证券报记者来到长沙建发玖洲和玺营销中心,路边临时划定的停车区挤满了私家车,展厅里看房的客户和销售员来来往往,好不热闹。现场置业顾问小王告诉记者:“从早上9时开始,来看房的客户就没停过,我除了中午花10分钟吃了一口饭,连喝水的时间也没有。5月以来,长沙楼市情况确实比之前要好很多。”

在长沙岳麓区的一个改善性楼盘营销中心,项目开发商相关负责人李明(化名)告诉记者,长沙楼市新政出台以来,改善性楼盘的访客量和销售量均有提升,5月其公司开发的叠墅楼盘日均访客量相比4月增长一倍。“从成交量来看,5月销售环比增长三成左右,销售群里成交喜报没停过。”李明说。

楼市转暖的背后是需求逐步释放,但中国证券报记者调研发现,多数购房者心态更加理性,对房屋价格更加敏感,不会盲目追高。同时,无论新房还是二手房,购房者对房屋品质以及配套、服务等方面均有更高的要求。

“目前市场上房源充足,尽管自己是刚需,但不会仓促去购房,还要多看看,只有房子的品质和价格都合适才会购买。”在杭州一家互联网公司工作的王珊对记者说。

机构数据显示,今年5月杭州十区新增挂牌量达到9609套,相比去年5月的2701套增长256%,环比今年4月的7238套增长33%。同时,二手房挂牌价下行,与新房的价差收窄。以未来科技城的阳光城未来悦max小区为例,该小区5月下旬成交了2套房,均价为54830元/平方米,而之前挂牌价曾高达90000元/平方米。

稳楼市政策效果显现,但从全国范围看存在“冷热不均”现象,“南热北冷”的情况仍在延续。

相比南方众多地区楼市回暖,北京以及环京等地区成交整体较为冷清。比如,天津尽管接连出台稳楼市政策,但成交仍然较为低迷。深耕环京区域的一家民营房企负责人李卫(化名)对中国证券报记者表示,上半年受疫情影响,房企销售情况整体不太乐观。环京市场受北京楼市影响较大,上半年北京楼市整体较为冷清,环京市场成交也不太乐观,距离疫情之前的水平还有差距。

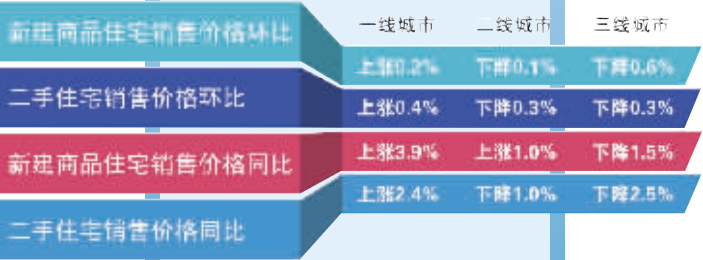
即便是楼市回暖的区域,同样存在“冷热不均”的情况。某民营房企客户和市场研究资深人士周荣飞对记者坦言,尽管5月长沙楼市成交量环比增长15%左右,但购房者需求主要集中在主城区的一些配套较为完善、品质较高的项目,近郊和远郊项目的销售速度并没有提升太多。以长沙北辰某项目为例,周荣飞介绍,该项目3月和4月成交量惨淡,5月虽有提升,但成交量仅15套,仍未达到正常水平。

中国证券报记者在南京调研时发现,5月南京全市约40次开盘,分布于城南、城北、江北、江宁等多个板块。除了河西、南部新城、燕子矶等头部板

“接待量和签约客户明显增多,仅端午假期我们接待的客户就超过2000组。”长沙旭辉德奥上河城章的置业顾问文思思感受到了楼市久违的暖意。

中国证券报记者近期对长沙、杭州、南京、北京、天津、燕郊等地楼市调研发现,随着稳楼市政策落地,市场形势悄然生变。多地楼市出现回暖迹象,但“冷热不均”明显。同时,购房者更加理性,刚性和改善需求逐步释放,炒房客不断被挤出,而房企在阵痛中加速转型。

2022年4月份 商品住宅销售价格变动情况



数据来源/国家统计局

块的一些楼盘热度较高,多数楼盘销售数据平平,开盘后只卖了两三成。比如,雨花软件谷楼盘中铁龙湖·宸阅府,据网上房地产数据,项目5月26日加推了132套房源,截至目前去化不足一成。

房企谨慎转型

6月8日下午,长沙万科臻湾汇的建筑工地一派繁忙景象,工人正在加紧赶工,钢铁敲击声、电焊吱吱声随处可见。与之形成鲜明对比的是,长沙高铁新城的一个楼盘建设现场,除了零星几个工人,冷冷清清,基本处于停工状态。

“这其实就是房企目前的一个写照。”国内一家大型房企负责人告诉中国证券报记者,一些粗放型发展的房企将面临更大的资金和生存压力,具备优质项目、较强资金实力和风险防控能力,注重内部运营管理的优秀企业才能存活。

多位接受记者采访的行业人士表示,政策提振了市场信心,但对于房企而言,摆在面前的仍有两大难题:短期债务的“燃眉之急”、探索全新市场环境下的可持续发展模式。随着供求关系发生变化,“高负债-高周转”的粗放型地产发展模式已经成为历史,房企需要探索长远的发展路径,从严重依赖资源模式向管理提质增效模式转型。

“除了投资更加谨慎科学,很多房企通过做‘加减法’来梳理更合适的发展路径。”前述负责人说,如何在变革的阵痛中维持良好的盈利能力、稳健发展,是房企面临的重要课题。

以泰禾为例,面对多轮债务违约以及停工等连锁反应,泰禾集团“断臂”自救,重新确定“小而精”的战略定位,不再追求全国性的扩张,在战略布局上进行收缩,仅深耕“北、上、广、深”等9个重点城市;不再过于追求规模扩张,而是将规模稳定在300亿元左右,并在此基础上争取利润最大化。

万科规划的路径则是“止跌企稳,稳中提升”。根据万科披露的最新战略,房产开发仍是万科最主要的业务,但拿地模式从分散改为集中管

控,额度不再做切分,统一进行总体把握。同时,提高对项目盈利水平以及操盘团队能力的要求。这些举措将转化成为实实在在的盈利贡献,通过管理红利来提高整体回报。

旭辉地产在2021年业绩说明会上明确提出,要加大力度推进轻资产模式,以物业管理、商业地产、长租公寓和代建业务为重点发展方向。

值得关注的是,受政策利好推动,目前标杆房企销售情况已出现回暖迹象。申港证券研报数据显示,今年5月,前50房企权益销售额整体同比下降52%。不过,5月销售额环比普遍上升,且同比降幅较4月有所收窄。其中,前10房企销售额环比增长11%,月度同比跌幅收窄1个百分点,前50房企销售额环比增长24%,月度跌幅收窄6个百分点。龙头房企优势明显。

中国证券报记者从多家房企了解到,随着全国统一预售资金监管政策落地,地方政府和主要金融机构对房企定点帮扶、监管机构支持优质民营企业发债等系列举措的推进,优质房企特别是民营企业的资金环境正在逐步改善。据了解,5月以来发债房企明显增多。5月20日,中国银行间市场交易商协会官方平台显示,远洋集团拟定向发行2022年至2024年度债务融资工具,金额为30亿元。此外,龙湖、美的置业、碧桂园和新城控股等房企也有不同规模的发债计划。

需求待进一步释放

2022年以来,约150个城市发布稳楼市新政,从三四线城市扩展至二线城市。同时,政策力度逐渐加大,涉及限购、限贷、限售等核心内容。专家认为,在信贷端放松、限购端利好政策不断出台的当下,多地楼市能否扭转下行趋势仍有待考验。

李卫告诉中国证券报记者,房地产市场的热度由供给端和需求端共同决定。近期,各地陆续推出稳楼市新政,包括首付降到20%、放松限购区域界定这些关键指标,不少地区的调控力度较大。同时,土地市场逐渐恢复,供给端逐步改善。但从需求端看,不少购房者的预期尚未完全改变,观望情绪依然比较浓厚。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉对记者表示,目前,购房者的心态整体比较谨慎,房地产市场存在有效需求不足的风险。从机构数据看,二手房市场成交已经开始触底反弹。新房市场方面,热点城市的热点楼盘出现回暖,包括一些高端改善盘。这些楼盘主要满足的是资产配置、高端改善、小孩上学等需求。对于换房和刚需而言,目前带动效应仍然有限。

李宇嘉认为,在“稳字当头、稳中求进”的主基调下,房地产市场以“保交楼、保稳定、保民生”为主要目标,楼市会趋稳,但很难有大幅上涨。未来会有更多城市调整优化政策,包括一些热点二线城市,但带动的主要是高端改善和部分刚需,楼市需要经过一个较长时间的磨底。

中原地产首席分析师张大伟认为,政策调整优化更多是稳定市场,并不鼓励投机和推动房价大涨。张大伟表示,部分经营不善的民营房企流动性依然承压,高信用评级的房企在融资、拿地、销售等方面的优势将进一步凸显。房地产行业洗牌将加快,进一步推动资金、土地等资源向头部房企聚拢,凭借强大的资源“护城河”加上自身的多重优势,这些企业有望进一步提升销售规模 and 市场份额,迎来更大发展机会。

专家同时提醒,要警惕过度炒作风险,避免出现“一紧就死、一放就炒”的情况。支持合理住房消费需求,需要建立科学完备的政策体系和操作规范。