

购房者进退两难 楼市患“预期综合症”

■ 王丽新 黄华镇 报道

近日,记者走访杭州多个降价项目后获悉,目前德信·北海公园附近多个项目销售均价接近1.6万元/平方米,实际降价幅度接近3000元/平方米,并非市场传言一夜疯降6000元/平方米。

杭州双赢置业机构总经理章惠芳向记者表示,在限购大形势下,市场有效需求有限。鉴于此,除了杭州去年土地供应量大增,导致杭州楼市库存居高不下外,大型房企近两年大量涌入,加快了推盘节奏,也刺激了本地开发商率先降价。

事实上,万科、龙湖等大型标杆房企开发经验成熟,项目周转周期普遍在一年以下,这在一定程度上刺激了以往开始周期较长的本地房企向高周转转型,因此不得不降价争抢市场份额,以此加快资金回笼,进而再度拿地扩张,在强者恒强的2:8定律下,还能占有一定的市场份额。

降价楼盘遭疯抢

2月24日,记者在大雨中实地探访了德信·北海公园等多个降价项目。记者在现场发现,尽管天下着大雨,但来德信·北海公园项目看房的购房者却并不少。不过,在售楼处并未发现闹事的业主,也并没有老业主砸售楼处,只是拉了横幅,比较理性。

德信·北海公园售楼处某销售人员向记者表示,此次推出的降价房源总计170套,两天内已经成交了150多套,成交均价在1.5万元/平方米—1.6万元/平方米之间,而剩余的10多套都是非常差的户型,属于客户不认可的房源。

而与德信·北海公园一街之隔的方正御景目前开盘均价约为1.6万元/平方米。有消息人士向记者透露,实际上这一开盘定价要比该开发商定价预期低了2000元/平方米左右,显然其调价方式比较低调,以低开方式求高走。

“实际上,这个楼盘降价是因为其原销售价格定的比较高,去库存化速度非常快,原销售定价最高要达到2.1万元/平方米左右,即使起价也要超过1.7万元/平方米。”有消息人士向记者透露,而且剩余的



170套房源是该盘的尾盘,开发商降价也是为了快速清盘,结算资金。

值得注意的是,记者在探访天鸿·香榭里楼盘时看到,售楼处门口站着两大排保安,有的还撑着伞,门外还停着一辆警车。同时,记者发现,该售楼处沙盘已经被砸了。此外,售楼处有几十个统一着白色印有红色汉字T恤的老业主在闹事,T恤上印着“香榭里欺诈销售我要退房”等字样。有老业主告诉记者,该楼盘周边有高压线等各种问题,存在欺诈销售行为,要求退房。

“这次参与优惠活动的房源总计200多套,目前在排号过程中,交2万元可以抵购房款5万元。”天鸿·香榭里售楼处某销售人员向记者透露,项目一期销售均价约为1.7万元/平方米,而二期参与活动的房源销售均价约为1.4万元/平方米,直降了3000元/平方米。

值得一提的是,该销售人员向记者透露,“现在我们的登记客户已经超过实际推出房源的套数,您要是想买,得快点登记了,以免选不到房。”

“开发商一试探市场,购房者马上蜂拥抢房。”有业内分析人士向记者直言,这意味着杭州楼市崩盘之说尚缺乏说服力,不过后市如何还有待观察。

库存居高不下

事实上,美联物业全国研究中心认为,此次杭州降价楼盘周遍供应量较大,采用价格手段是最直接拉动需求的做法。

有机构发布的报告显示,2013年10个典型城市(北京、上海、广州、深圳、天津、大连、杭州、南京、青岛和南昌)土地出让金收入为8846.3亿元,与2012年4397.7亿元的土地出让金收入相比,涨幅超过1倍。

该报告显示,从历年情况看,2013年土地出让金收入创了新高,即使与2010年土地成交高峰年相比,增幅也达到101%。对此,有分析人士认为,土地出让金收入骤增,将大量增加2014年上述城市的入市货值。届时,房价或将松动。

无独有偶,另一研究机构称,2013年杭州市场总货值量为3000亿元,当年销售1599亿元,真实去化率约为50%,属于普通水平。此外,杭州2013年土地出让1300亿元,将在未来形成大约3000亿元的新增库存货值。鉴于此,加上2013年末消化的库存,杭州楼市2014年面临的去化压力可见一斑。

“开发商主动降价,意味着其已经意识到风险。”上述机构分析人士如是称。不过,章惠芳向记者表示,“杭州有些楼盘确实下调了销售价格,但没有达到一夜疯狂直降6000元/平方米的程度。降价楼盘实际降价幅度约为15%-20%,即每平方米下降1500元—3000元。”

对此,上述机构分析人士也认为,虽有开发商主动下调房价,但整个楼市直接进入断崖式下跌的概率非常小。

标杆房企涌入逼杭房企降价

值得注意的是,章惠芳认为,杭州此

次部分楼盘降价与2008年、2012年年初出现的降价现象有所不同。2008年和2012年年初时,房企资金链紧绷,很多大型开发商率先降价,进而引发降价潮。

而在此轮降价中,杭州本地房企率先主动下调价格,下调幅度一般控制在15%-20%。此外,万科、中海、龙湖等房企实际上也在低调地调整销售定价,新一期入市房源或者纯新盘的销售定价实际已经比预期定价低,一般每平方米要低1000-2000元。

章惠芳称,相较于杭州本地房企下调房价的举动,大型标杆房企调价操作一直比较灵活,紧跟市场,其一般通过蓄客量来调整销售定价,即以“量”定价,销售手段较为灵活,能够抓住楼市窗口期,即便降价也比较低调。

章惠芳表示,此次有“马年第一降”之称的德信·北海公园的开发商即为杭州本地房企。2月19日,德信置业以总价17.5亿元竞得2号城东艮山西路沿线宅地,折合楼面地价12440元/平方米。两天后,德信调整德信·北海公园最后栋楼的销售价格,可见其是为了再度扩张而进行的调价清盘举措,实际上并不能代表杭州整个楼市未来走向。

不过,章惠芳也称,预计2014年杭州楼市板块分化现象将比较明显,在新盘较为集中且供大于求的区域里,有些楼盘已经调低或者正在酝酿下调销售定价计划,毕竟市场预期已经开始转变,但在杭州中心区域,房价大幅下降可能性并不高。

中原地产首席分析师张大伟表示,杭州等二线城市项目开始调整价格,这预示着2014年整体楼市分化将愈加剧烈。在资金面趋紧的情况下,房价出现调整的可能性越来越大,特别是库存严重的城市,人口新增放缓的城市,都有可能在最近再次出现降价。

而美联物业全国研究中心则认为,2014年楼市将出现两极分化:豪宅与普通住宅的价格将进一步拉大;四大一线城市与三、四线城市的楼价价差将进一步拉大。总体而言,2014年呈现出来的格局将呈现出“弱市开局—年中走强—年末弱市”的趋势。

银行停贷的背后原因

■ 金英 报道

节后以来,中国房地产市场可谓“情况非常不妙”。在杭州某项目售价跳水且售楼处被砸之后,网传少数银行停止房地产开发贷款的消息又引发公众热议。

事实上,虽然中国银行、工商银行、农业银行、建设银行四家国有大行的相关人士纷纷表示,房地产开发贷业务如常,未收到暂停相关业务的通知,但银行房贷业务“被停止”的消息已经触及公众最敏感的神经,房地产的未来更是疑云待解。

对于房地产这一关乎民生的行业,银行在融资层面到底还有哪些秘密?据报道,第一个银行的秘密是:虽然打着信贷结构调整的旗号,但它们中的一部分刚在今年年初完成了一场地产融资盛宴。“去年底额度紧,一批额度大的房地产授信被硬生生拖到今年年初。”一名股份制银行信贷业务人士表示。

事实上,业内已有银行在分支行层面的年初地产类信贷增量速度上,快到让总行业务部门不得不出手控制:其多家分行1月份达半数以上信贷投放集中在房地产融资。

除了正常信贷,在同业业务部门也有银行的“密谋”:虽然市场流传着监管风暴之下银行正自查整顿并收紧同业业务的说法,但实际的情况是,越是监管措施“山雨欲来”,越是有银行加紧脚步在政策明朗前冲业务。

另一个银行的秘密是:鉴于年初包括流向房地产融资在内的冲量太猛了,一些银行的存贷比已经“撑不住了”。有银行人士称,对银行年初存款负增长窘境火上浇油的,还有互联网金融的挑战、IPO大规模重启的冲击,以及法定存款准备金调整和财政存款补缴、春节现金漏损等时点性冲击。

存贷比吃紧会让银行不得不从头上进行一定限制,首当其冲的就是“吃货老虎”地产类融资。

第三个秘密是:此前地产类融资模式较为“粗放”的个别银行,内部开始探索相关融资精细化的调整。国泰君安就有观点认为,上述传言中欲暂停办理部分类型房地产融资的银行,实则是中国银行业中最早发现机会并实施房地产战略的银行,其房地产业务(包括表内和表外)占比在同行中较高,管理层出于在业务结构上降低集中度和业务模式上转向精细的考量,作出了调整决定。

需要指出的是,在对房地产融资的“爱恨交织”中,银行正在进行着利润诉求与风险管理、市场取向与政策压顶,以及总量管控的总行思路与绩效优先的分支行思路间的博弈;而在各家银行之间,还在进行着是否继续筑高债台再捞一笔,以及如何在最佳时机将风险“最后一棒”传出的同业间博弈。

在银行基层,最真实的图景是,不少支行行长仍在想没办法帮房企融资。“停做房地产,我们去哪里消化这些信贷额度?”一家中型银行支行行长表示。在他看来,当铜贸、煤矿、水产、木材、融资铜等一系列“高融资额度、高抵/质押、高收益”的贷款平台“爆掉”后,地产融资几乎是银行保持利润的最后依托。

“支行是要考核利润指标的,放贷是要看抵押物的,房地产融资‘两全其美’。”上述支行行长称。另一方面,对于风险,从基层银行观点来看,他们也明白商业地产价格上涨过快使泡沫累积,贷款有着隐性风险。但另一方面,从实际不良率来看,很多银行房地产类贷款不良率都小于0.5%,有些大行甚至小于0.3%,在对公贷款中属于中低水平。

由此推导出的潜台词就是:房地产类融资债台高筑终将导致大难临头,但在大难之前,利润绩效指标还得做,就看谁能踩得最准,尽可能在风险“最后一棒”前脱身;而在支行层面,上述支行行长称,很多银行支行行长的岗位流动性较大,短的任期不过三年左右,“系统性风险发生了,支行行长说不定早就高升或跳槽去别的机构,留下那么多抵押物也算‘尽职免责’了,至于抵押物变现的难题,那是资产保全部门头痛的事了”。

在这样的背景下,即便多家银行总行层面连续两三年表示要进行信贷结构调整,其中包括逐步减少房地产类融资占比;但对应的现象是,去年大中型城市的房地产融资持续升温,信贷流入迹象明显。以上海为例,截至去年9月,商业银行对149个城市综合体发放贷款余额700多亿,较上年同比增长30%-40%以上。

其实,公众关注房地产的焦点在于房贷业务是否在正常运转之中?

据相关数据统计,2月初,北京房贷市场交易量较1月份环比降低20%,而银行房贷收紧及利率提高是重要因素。兴业证券研究报告认为,从地产中介和地产开发商的调研情况来看,按揭贷今年并未有明显改善,部分城市的按揭贷额度较紧,且部分城市贷款利率折扣明显减少,这也是当前多个城市二手房和一手房成交萎缩的重要原因。

一位股份制银行的信贷部负责人称,今年信贷投放从结构到节奏上都有调整。因为两会即将召开,而届时国家会对房地产政策有一个明确的表态,这也会间接影响到银行对这个行业的支持。

“从贷款收益上看,按揭贷款的收益并不高,占用银行资本金较多,而基准利率仅为7.4%,到收益更高的行业,银行会更加愿意将资金投放到收益更高的行业中,而小微企业贷款业务就是重点领域之一。”上述股份制银行信贷部负责人称。

兴业银行停贷个案发酵

■ 蔡颖 张莫 报道

一石激起千层浪。一则兴业银行全行暂停办理房地产夹层融资和房地产供应链金融业务消息引发市场对房地产金融风险的全面关注。据记者了解,除兴业银行暂缓办理部分房地产新增授信业务、停办房地产夹层融资业务外,其他银行并未有“一刀切”暂停的情况。

不过,业内人士表示,房地产行业的风险已经被监管层和金融机构所意识到,未来不够规范和透明的与房地产相关的表外融资将会被大大压缩,银行业将细化自身的房地产业务战略,谨慎进入三四线城市较大城市的房地产领域。

“银行收紧房企融资”全面发酵

一则兴业银行总行通知全行暂停办理房地产夹层融资和房地产供应链金融业务消息在市场迅速发酵。

兴业银行24日晚间发布公告称,为进一步优化授信投向,调整资产结构,以更好服务实体经济,该行于春节后要求各分支机构做好存量资产梳理及相关市场调研,并将在此基础上于3月底前出台新的房地产授信业务管理政策。“在此之前,本行暂缓办理部分房地产新增授信业务,停办房地产夹层融资业务,所停办夹层融资业务规模在本行业务中占比极小,对本行经营没有实质性影响。”公告称。

国泰君安银行分析师邱冠华表示,兴业银行暂停的业务为狭义口径的房地产供应链金融业务(钢铁、水泥和施工)、夹层融资业务以及房地产开发贷款,不包括土地储备贷款和按揭贷款。

民生证券管清友表示,一些不满足“四三二”规定,即四证齐全、30%的自有资金投入和国家二级资质的资质较差的地产商经常采取这种模式。这种模式是先向项目公司收购股权(一般80%以上),到期后项目公司再回购股权的“假股权、真债权”模式。

多数业内人士表示,兴业银行的行为属商业银行根据本行业务情况主动调整,不具有普遍性,也不意味房地产贷款的全

面暂停或是政策面上有调整。有媒体也报道称其他一些商业银行也对房地产业停贷,但据记者了解,目前,其他银行在开展房地产相关业务的态度和此前政策相比暂时没有明显变化。交行、招行确认,并未接到全面暂停地产业务的通知,两家公司一直对地产风险较谨慎,额度控制严格,相对而言开发贷比重也不高。这几年开发贷的额度一直很紧张,近期政策未变。

申银万国也指出,今年以来,民生和几家大行内部对房地产融资和按揭贷款没有太大变化。民生银行表外房地产融资和表内开发商贷款都继续在做,但企业综合成本都在10%以上。大行开发贷偏谨慎,贷款利率一般上浮30%以上,但额度较去年下半年没有变化。仅中行存贷比压力大,按揭放款周期拉长到2至3个月。

不过,暂时不动不意味没有意识到风险或者说永远不调整。实际上,房地产行业风险已经引发了监管部门的高度重视,银监会于年初召开的2014年全国银行业监管工作会议提出,严控房地产贷款风险,高度关注重点企业,继续强化“名单制”管理,防范个别企业资金链断裂可能产生的风险传染。

多渠道输血房企 蕴含系统性风险

中金报告指出,“兴业银行历来以房地产+地方政府相关融资著称。我们的测算表明,截至上半年末,兴业银行表内外房地产/地方政府相关融资分别约为0.50万亿/0.71万亿,占其总资产的比例为34%,为上市银行中最高。但我们的调研发现,兴业银行内部从去年年中以来就开始显著降低对房地产行业的风险偏好。”

对于房地产企业融资渠道而言,最普遍的一种就是通过银行贷款。据央行统计,截至2013年末,银行房地产贷款余额为146万亿元,占所有人民币贷款总量的20.3%,其中开发贷款46万亿,占总贷款6.4%。从多家银行高层的表态来看,银行开发贷的原则是“总行控制,分行权力有限;实施名单制管理,只有在名单内的房企才能获得贷款;总量和增额控制”,今年,多家银行对房地产信贷投放额度并没有

房地产融资风险遭预警

总量新增的计划。

“近年来,房地产相关的贷款对银行来说依然是比较好的业务品种,尤其是在一线城市,开发贷是各家银行争抢的业务,因为这些房贷业务可以带动银行中间业务和个人业务的增长。”一家股份制商业银行信贷业务部人士对记者分析称,“不过,随着去年银行内部调整贷款结构的要求,和降低信贷集中度,对房地产开发贷进行了压缩,因此,房地产开发商避开银行选择和第三方机构接触获得融资,比如信托、券商机构,开展了资管计划、衍生理财和自有资金对接业务品种,这尤其体现在房地产供应链的融资过程中,有的企业是为了拿地,有的则仅仅是为了弥补自有资金不足。”

即便房地产企业融资不再单纯依靠银行贷款,但信托、理财等业务在很大程度上却与银行体系衔接在一起。中金公司调研认为,去年银行业新增房地产夹层融资规模约为1000亿至2000亿,占房地产开发投资的1%至2%,这种融资方式带有股权投资性质,操作上是理财资金在中间环节成立有限合伙公司,再给开发商提供资金,与监管政策打“擦边球”。另外,中金地产研究员还预计,所有金融机构通过集合信托、房地产PE基金等提供的资金大概占房地产开发投资的10%至20%。

某国有大行资产管理部人士对记者坦言,“这两年中,商业银行为了扩张自身资产规模就通过买入返售业务做大同业业务,获得高利润,相应的实体经济就需要承担高昂的融资成本。然而,大量的买入返售背后是信托受益权,银行借此绕开了监管层对其表内贷款额度的控制。目前,股份制商业银行操作的买入返售资产大多都围绕房地产领域,从表面上根本看不到投向哪里,但背后却是银行互保的链条,一旦发生风险就将是系统性的。”

“虽然,房地产行业被列为调控行业,不论是开发贷款还是个人按揭贷款,政策都是在收紧,但是根本上,银行还是愿意把资金放给房地产业,房地产企业尤其是民营房地产企业也有这个需求,前门走不通,银行会走后门,会想其他办法来为房地产行业融资。”一位房地产投资人士对记者说。

银行将细化房地产融资业务

虽然目前银行房地产贷款不良率低于1%,但民生证券研究院副院长管清友判断,“今年银行对开发贷依然是表内贷款严格执行名单制管理,总量不增加甚至进一步压缩,表外非标准化债权资产投向房地产领域的也会有所减少。”

从实际状况来看,银行对房地产行业的信贷政策也较2013年有所收紧,尤其是对三四线城市住宅和二线城市商业地产。滨江集团内部一位高管透露,“今年春节后银行开发贷其实是正常发放的,但额度上比较紧,一线房企的贷款利率基本上是在基准利率的基础上上浮10%,有的可能上浮15%。”

多位市场人士判断,如果银行实施了总量和增额制,那么未来房地产企业开发资金中银行贷款的比例还将继续缩减,优质房地产商将更容易获得银行贷款,而小型房地产商则被逐步“排挤”需要通过非信贷渠道获得融资,并且将承担高成本。在监管层控制银行表外融资的大背景下,这些小型房地产商的资金链问题很可能也会慢慢凸显。

邱冠华判断,4月份之后,兴业银行房地产业务新政策将可能允许房地产相关业务继续进行。相比旧政策,新政策对开展房地产业务很可能区别对待,区分不同的区域,一二线城市风险相对较小,业务还会正唱展;三四线城市风险较大,房地产供过于求,谨慎进入或停止;同时,区分不同的地产开发商规模根据大型、中型和小型财务状况不一而制定授信额度。其他商业银行根据自身信贷结构状况,也会进行相应的调整和对房地产融资业务进一步细化。

“房地产开发贷款和按揭贷款风险可控,但风险点在于地方政府融资平台和经济增速。”中金公司分析师毛军华认为,“目前,卖地收入是地方政府重要的资金来源,如果三四线城市房地产市场陷入停滞,将加剧地方政府债务风险。同时,如果房地产投资增速显著下降,也会进一步加剧上下游产业产能过剩状况,带来经济增速下降,从而带来资产质量风险显著上升。”