

房贷新政半月数据考 多地成交量回暖

■ 张晓玲 报道

9月30日,中国人民银行与银监会发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》(以下简称“9·30房贷新政”)后,半个月过去,新政效果立竿见影。

多家代理机构和房企的销售数据显示,十一黄金周开始,一些项目来访量大增,此前的来访开始转化为实际签约量,10月前半月成交明显回暖。

在价格方面,主流房企的行为和判断仍趋于谨慎,认为市场以平价走量为主。万科甚至认为,四季度楼市是继续降价态势,会有更多楼盘降价。“房价下跌是有合理空间的,去年房价上涨的部分跌回去一半差不多就是合理价位。”

接受记者采访的多位业内人士表示,新政给市场带来的是一个销售窗口期,并不能说市场就此反转;长期来看,房地产业新常态已确立,楼市供求关系逆转,整体供大于求,房企去库存是首位,楼市正在进入存量房时代。

成交量回暖

万科集团提供的数据显示,今年十一期间新推盘30多亿,认购80亿,去年十一认购30多亿,同比增长120%。如果9月推盘和十一连起来看,从9月1日至10月8日,推盘290亿,认购270亿,比9月单月的数据好了很多。

万科并非个案。多家券商调研显示,十一期间整个行业销售都比较理想,大部分主要房企认购数字都高于2013年,应该是一倍左右增长。

第三方市场研究机构数据也显示,虽然商业银行房贷细则尚待落地,但效果已经显现,访问量、来电量均有增加。业内也对“银十”楼市行情持乐观态度。

克瑞瑞监测的37个城市数据显示,十一黄金周共成交商品住宅13836万平方米,较2013年、2012年同期分别增长3%和9%,其中13个二线城市市场回升最为明显,较同期分别上涨14%和21%。这还不包括假期因素使得多数城市网签滞后,大量隐性成交未在数据上及时体现。

链家地产市场研究部统计,十一期间,北京市商品房网签量同比下降超过30%,但日均新增客源量较9月增加25.3%。而访客量是成交量的先行指标,预示市场中未来购房潜力的变化。

中原地产10月前7天房地产相关收



入较9月同比上涨138%,新房收入增长198%,二手房收入增长123%。不过,由于网签数据具有滞后性,十月初的网签数据反映的是9月末的实际销售。大部分城市在十一假期新开盘认购有改善,杭州、武汉、宁波、深圳、东莞、福州、昆明等,实际认购改善幅度约10%-20%,但无锡、济南、宁波等城市数据平平。

第一大新房代理商世联行数据显示,世联行十一假期实现代理销售额超120亿元,同比增65%,创下历年新高。国庆期间,90平方米以上户型成交占比达57%,相比前三季度该比例提升28个百分点。其中,90-140平方米占比达46%,成为需求主力。此外,世联行周客户上门指数提升至177,环比上周上升64%,其中一线城市的增长幅度要大于二线。

中原地产研究总监刘渊表示,十一假期销量整体上有10%-20%回升,这是在银行细则未出的情况下,房贷新政对市场心理产生了积极影响,预计还将持续。网签数据在10月份下半月会有所体现。

成交方面,不少业内人士都认为,随着市场景气实际好转,四季度开发商推盘量会扩大。

房企平价走量

央行9·30新政发布后一周内,绿城、绿地、恒大等房企传出节后涨价的内部文件,但绿地、恒大先后均予以否认。

同策咨询研究部总监张宏伟认为,大部分城市没有房价上涨动力,上述传闻应是房企从营销的角度,营造涨价预期和 market 氛围,引导市场向有利于销售的方向转

向。

从房价惯性看,目前房价下跌城市数量仍然是主流,大多数大中城市仍然面临房价下降的压力。据中国指数研究院统计,9月全国100个城市(新建)住宅平均价格环比增长-0.92%,连续5个月下跌,跌幅扩大0.33个百分点。

从近期入市的新楼盘来看,定价以平稳为主。深圳的华润城、北京的中冶德贤公馆等,都采取了平价入市策略。

万科有关人士认为,新政并不能扭转房价下降预期。去年房价上涨是过头了,市场一定要纠正。预判四季度会是继续降价的态势,甚至会有更多楼盘降价,房价下跌会更加明朗,降价的比例和范围会更宽,而且购房人会更加果断。

“一部分开发商降价,一部分开发商观望,等市场回升”,刘渊认为,当前市场以上市公司为代表,年度销售计划有压力,价格策略比较灵活,会积极定价;而一些本地小开发企业,没有业绩压力,有些是项目公司运作,负债较少,不愿意降价。

张宏伟认为,品牌开发商力拼“银十”与上市公司年报销售业绩的策略并不会改变,开发商会使出浑身解数在最后3个月最大限度跑量,扭转大中城市今年楼市不给力的大势。因此,对于第四季度的大中城市楼市来讲,要想出现成交量逐步回升的楼市“翘尾”行情,房价尤其是上市公司的项目的价格就不可能出现大规模涨价现象。

“千万不要认为9·30之后就可以长期维稳甚至回暖,这只是一个销售窗口期而已,而不是转折点。”易居中国联席总裁丁祖昱表示,这个窗口期仅有2-4个月的

时间,其中10-11月份肯定不错,12月和明年1月则很难说。

丁祖昱表示,目前银行资金有限,年底银根将收紧。随着10月、11月房贷额增加,而MBS和长债还来不及发售,所以年末银根仍将短缺,这是此次楼市销售窗口期最大的制约。

去库存仍是首位

央行9·30房贷新政释放货币层面放松的信号,一定程度上有助于消除房地产市场下行风险。但多位业内人士指出,楼市库存依然处于高位,“去库存”是首要选择,楼市已进入存量房时代,房地产市场已进入供过于求的“新常态”。

上海易居房地产研究院的数据显示,截至9月底,一、二、三线35个城市新建商品住宅库存总量分别为3794万平方米、20167万平方米和4052万平方米,环比分别增长88%、3.5%和22%,尤其一线城市库存已保持连续8个月环比正增长,且9月增幅又进一步扩大,库存压力巨大。

张宏伟表示,库存压力较大、市场去化周期在15个月以上、市场基本面表现欠佳的城市仍然占大多数,比如杭州、宁波、大连、青岛、无锡等,房价年内仍然有下行压力。

“从市场去化率看,万科重点关注的14个城市8月、9月去化率分别是0.68、0.71,9月市场销售低于新增可售,月度库存从1.41亿平方米上升至1.45亿平米。9月底库存去化月数11.6月,高于上月底的11.4月。”前述万科沟通会纪要显示,9月数据都不太乐观。

刘渊认为,一线城市库存水平比较低,11-12个月库存去化水平,存量绝对值与历史高位持平,只要月销量增加,库存消化周期可以比较快回落。

但二三线城市有15-20个月的库存周期,实际库存值远高于历史高位,且人口增长已经放缓,40个城市过去5年约有30个城市人口增长率平均只有5%,很多二三线城市新房发展活跃度已经达到了一线城市的水平。大多数二三线城市会有长时间的调整,短期内不会再有价格的上涨。

这意味着,由于去库存压力巨大,房地产市场供求关系已经逆转,房地产投资、交易量及房价增速均将进入平缓的“新常态”。

公积金新政各地表现冷暖不一 四川只能在户籍所在地申请

■ 李秀中 马纪朝 周芳 报道

近日,三部委联合印发《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》,要求各地放宽公积金贷款条件,包括连缴6个月就能申请贷款,二套房也可申请贷款等。同时实现公积金异地互认、转移接续,并取消住房公积金个人住房贷款保险、公证、新房评估和强制性机构担保等收费项目,以减轻贷款职工负担。

记者在河南、武汉、四川等地采访发现,公积金新政在各地的待遇颇为不同。河南新政早出,但迟迟未能落地。武汉公积金贷款门槛的降低可能释放更多改善性需求,缓解房地产库存压力。四川在公积金异地互认方面有一定说法,明确只能在户籍所在地申请公积金贷款。

四川:只能在户籍所在地申请

成都公积金管理中心有关人士向记者表示,三部委关于公积金贷款的新政落地工作,成都公积金中心相关处室正在加紧研究,近期会推出相关措施,现在还没有确定具体的时间。

四川省住建厅10月15日透露,三部委的通知已交由四川省住建厅、财政厅、央行成都分行三方会签,将于本月内转发、执行。

此次三部门的新政中比较突出的就是异地贷款,四川省住建厅强调,申请贷款只能在户籍所在地申请住房公积金个人住房贷款,同时在户籍所在地购买自住住房。

前述成都公积金管理中心人士向记者解释,比如,户籍在自贡市的职工在成都工作并缴存公积金,那他在自贡买房,持在成都的公积金缴存证明,可以向

自贡公积金中心申请公积金贷款,不能在其他地区申请公积金贷款。

另外,四川省住建厅将对申请公积金贷款购买的二手房的面积、价格进行限制,必须满足在当地“中低价位、中小户型”标准。不过,由于各地经济发展情况不同,全省不会统一划出具体标准。

9月中旬,成都公积金中心出台了新的公积金贷款政策并于10月8日起执行。新政策包括:缴存余额在1.5万元以下的贷款申请人,原则上也可不受倍数限制,最高可贷30万元;工业化、装配式商品住宅,可以全装修住宅总价款为基数申请公积金贷款。

另外,从2014年9月15日起,成都二手房公积金贷款、无担保公司担保的现房公积金贷款抵押权登记费由各贷款受托银行承担,不再向贷款申请人收取。因此,此次三部门发文取消的四项收费中,成都只涉及担保费、公证费两项。

河南:新政尚未落地

三部委公积金新政出台前,河南已有相关政策推出,公积金贷款购买首套房,首付比例最低可达20%。但记者调查发现,这样的优惠政策,河南多地市民尚未享受到。

9月30日,河南省住建厅等5部门出台《关于促进全省房地产市场平稳健康发展的若干意见》下称《意见》,提出放宽住房公积金贷款条件。职工连续正常缴存6个月(含)以上,可申请住房公积金贷款购房。使用住房公积金个人住房贷款购买首套普通自住房,套型建筑面积在90平方米(含)以下的,贷款首付比例可以不低于20%;套型建筑面积在90平方米以上的,贷款首付比例可以不低于30%。对购

买首套房屋的认定以房管局提供的缴存职工申请家庭名下现有住房套数为准。符合低保、低收入、特困标准的职工,可申请个人住房公积金贷款贴息。

不过,记者采访发现,河南省多数地市,执行的仍是旧政策,尚未执行上述优惠政策。

在郑州市住房公积金管理中心,正在窗口办理业务的一位工作人员接受当地媒体采访时说,目前,郑州还未执行连续足额缴存6个月(含)以上就可以申请公积金贷款的政策。管理中心只有收到郑州市政府下发的相关文件、通知才能进行政策修改,而目前还未见到相关通知或文件。

对于住建部要求的要取消4个收费项目,这位工作人员说:“还未接到相关通知。”但他解释,郑州办理公积金贷款收取的只有担保服务费和评估费两项。

“这些费用也并不是公积金管理中心收取的。”他说,其中担保服务费由提供相关服务的担保公司收取,评估费由担保公司委托的评估公司收取。

这位工作人员还介绍说,关于异地互认方面,目前因为工作调动等原因公积金可以互转,并且如果转移期间没有间断缴存,缴存时间可以累计。

随后,记者咨询洛阳等地住房公积金管理部门获悉,公积金信贷仍按老政策执行。

如果接到文件,各地公积金政策会改变吗?洛阳公积金管理部门一位负责人说:《意见》中仅仅说“可以不低于20%”,换句话说,各地可以执行,也可以根据实际情况不予执行。

武汉:二套房首付六成变三成

武汉住房公积金管理中心近日发出

通知,第二套房公积金贷款最低首付款比例调整为房屋总价的30%,不再硬性要求达到房屋总价的60%。住房公积金贷款房屋套数认定、贷款额度计算仍按原政策规定执行,贷款最高比例不得超过房屋总价的40%。

按照武汉公积金中心的最新通知,购房者利用公积金贷款购买第二套房,若首付三成,只能采取组合贷款,用银行商贷填上余下的三成房款。虽然必须采取组合贷款方式,而且房贷二套房贷款利率须上浮10%,但由于房贷基准利率只有4.5%,上浮后仍远低于商贷基准利率的6.55%,相比使用纯商贷,组合贷的购房成本仍有明显降低。

湖北房地产经济学会常务理事、中指院市场总监李国政认为,公积金贷款门槛的降低能释放更多改善性需求,亦为缓解房地产库存压力带来利好。

记者采访了解到,在多重救市“利好”的刺激下,武汉楼市像打了鸡血一般神奇复活了。

据官方统计,2014年前9个月,武汉住宅成交1167万平方米,但新批上市达1500万平方米;而2013年新增供应为1610万平方米,销售为1581万平方米,目前武汉楼市的库存仍在缓慢增长,去化周期接近12个月。

仅全面解除限购后的首个周末,武汉就有17个项目推盘,推动9月最后一周日均成交超800套,创造武汉楼市单月成交新高。国庆7天,武汉住宅成交2150套,亦较去年同期增长27%。上周,武汉商品房成交5563套,环比大幅增加2054套,环比增幅达到57.33%。

李国政分析说,各项救市政策叠加,武汉楼市在经历五连跌后,有望于第四季度止跌回稳,库存压力亦将得到显著缓解。

房企以价换量 或掀“银十”小高潮

■ 卢曦 报道

截至9月底,大部分地产企业的销售业绩都与全年目标距离较大,房企前20强中仅4家前9个月销售业绩达到全年目标的70%以上,其他企业该比例普遍在60%上下。尽管国庆黄金周部分企业取得不错的销售业绩,但要完成全年目标,多数房企四季度面临的去库存压力仍然非常大,尽管限贷政策出现松绑,但仍不排除部分房企后续将采用“以价换量”的策略。

在这样的背景下,房地产企业的格局将再次分化,一些销售业绩较差、融资渠道受限、获取资金成本较高的企业,有可能因为糟糕的财务状况,成为其他房企下一波“猎食”的对象。那些龙头企业尽管同样销售表现不佳,但却可能通过在资本市场的上市、供股、发债等融得大量低成本资金,进而实现规模的壮大,获得收购其他房企的良机。对于大小房企而言,可谓“一边天堂,一边地狱”。

限购松绑效果不大

克而瑞发布的《2014年三季度房地产市场总结与展望》显示,各地纷纷出台救市举措,实施了3年多的限购政策以迅雷不及掩耳之势“松垮”。在9月的最后一天,央行和银监会突击联合发文重申首套房贷优惠以及松绑调整“限贷”政策。

在地方政府主导的以取消限购、调整信贷为主力的“救市”政策提振下,开发企业也以此为契机,抓紧推盘并贯彻“以价换量”策略,项目让利幅度进一步扩大。

事实上,尽管有人认为北上广深不会降价,但一线城市的房价下调幅度并不“温柔”。

上海项目绿洲康城金邸近期对外宣布,楼盘均价46万元/平方米,现降至均价288万元/平方米,降幅最大可达37%。记者就此致电该楼盘销售人员,据其介绍,该楼盘目前有精装修和毛坯两类房源,价格分别是“三万多和两万多”。刚刚入市的只有20套房源,未来可能继续加推,但价格未定。

上述项目的销售负责人孙华良透露说,尽管央行9月30日出台了最新的房贷政策,但是购房者的观望氛围仍然浓厚。尤其像绿洲康城金邸这样的改善型需求依然在观望,这导致了绿洲康城金邸选择脱去“豪装”,以较低的销售价卖出房子。

亿翰智库认为,政策松绑后的一个显著效应是开发商积极推盘,但深究其定价可发现,“以价换量”的思路非常明显。

从九月上旬到十月,开发商借政策松绑的时机,推动了成交量的上升。

小开发商资金链临考验

来自仲量联行的数据显示,上海一手商品住宅成交量在7月和8月分别环比下降2%和7%;进入传统销售旺季的9月,成交量环比上涨31%,但较去年同比下降40%;第三季度成交面积共计2228万平方米,环比上涨6%,同比下降29%。

“我们预计短期内上海不会放松限购,但是央行在9月30号宣布的房贷松动政策有望促使市场在今年第四季度温和复苏。”仲量联行近日发布今年第三季度楼市报告称。

仲量联行认为,限购致使整体市场销售缓慢,但是新的房贷政策指明了未来复苏之路。尽管几乎所有的二、三线城市已经解除限购,上海仍严格执行着限购政策。在限购和紧缩的房贷政策影响下,潜在买家不断推迟购房决定,等待更明确的政策和价格走向,导致第三季度上海住宅市场需求疲弱。

仲量联行华东区研究部总监周志锋告诉记者,上海和其他城市的情况有所不同,上海的新楼盘大部分是由全国性开发商开发的,他们融资能力较强,回笼资金的压力不会太大。另一方面,上海的土地供应量低,每年新流入大量的外来人口,占总数的10%左右,他们都有购房需求。上海的开发商通常比较强势,不会轻易降价,目前他们寄希望于政策松动后的成交量上升。

由于四季度只能“温和”回暖,楼市很难在年底出现大幅升温,那些只有少量项目、融资能力差的小开发商面临着严峻的考验,他们将成为“银十”选择降价的先鋒。

20强仅4家完成70%销售目标

亿翰智库统计了2014年前三季度典型企业前20强全年目标业绩完成率,其中万科完成74%、恒大完成91%,其他几家龙头房企仅完成全年任务一半左右。

9月,恒大业绩预计将达到千亿,至此共有三家企业业绩在前九月突破千亿,其中,万科1485亿元,同比增长16%;绿地1328亿元;恒大1000亿元左右,同比增长34%。

从数据来看,目前仅恒大前九月全年业绩目标完成率超过九成,预计将在10月率先完成全年整体目标,但除恒大之外,前九月业绩目标完成率超过70%的仅万科、中海、华夏幸福基业等3家企业。整体来看,前20强企业全年业绩目标完成情况并不乐观。

亿翰智库分析认为,9月后两周,企业热销项目明显增加,多数企业9月业绩多为后半月贡献,从企业业绩月来看,始于9月下旬的“以价换量”行情将在10月份掀起小高潮。