

房贷新政:总体效果需进一步观察

见习记者 孙璐璐

房贷松绑“炒热”了国庆楼市。在9月最后一天,央行和银监会联合发布重磅政策,让早已传得沸沸扬扬的首套房贷款认定问题止于传闻,此举被市场认为是近期政府为救房地产行业而推出的最有力度举措。

解读该文件,重点主要集中在三方面:一是首套房贷款利率下限为基准利率的0.7倍,且现持一套房并还清相应贷款的,其二套房申请房贷按首套房贷款政策执行;二是对未实施或取消限购的城市,三套房限贷令取消;三是鼓励银行业通过发行住房抵押贷款支持证券(MBS)、发行期限较长的专项金融债券等措施专门用于增加首套普通自住和改善型普通自住房贷投放。

总体效果有待观察

针对上述“救市”新政,业内人士普遍认为,将利好一二线城市,特别是核心地段的房产销量,但整体效果不会太理想,仍有待进一步观察。中信证券地产研究团队的研报称,此次政策力度仅次于2008年10月,其程度远超前几个月的放开限贷政策,将

会带动一二线城市10月份销售量全面反转,房价下跌幅度逐步收窄,直至下跌周期结束。

民生证券宏观研究团队研报亦称,此政策配合住建委对普通住宅认定标准的松动,购房者首付资金要求下降,改善型需求短期或集中释放,一线城市特别是核心地段需求将明显回暖。

不过,从全国看,刺激政策或并不会引起太大“波澜”。

中金公司宏观研究报告称,由于房贷放松主要集中在首套房,预计总体效果不太理想。虽然首套房贷款利率下限重新降至0.7倍,但在银行资金成本仍偏高的情况下,愿意主动执行0.7倍的银行会很少。三季度以来,不少银行由于信贷需求减弱,主动增加房贷投放并加快房贷审批速度,但从数据看,居民按揭贷款在同比和环比上并无明显改善。房贷利率偏低,息差吸引力不高仍是限制银行投放房贷的重要障碍。”中金公司报告称。

除了房贷供给端动力不足外,需求端转型也值得关注。中金公司报告分析称,随着1990年以后人口出生数量下降,最近几年购房的需求中,进入适婚年龄而首次购房的比例已逐步下降,取而代之的是置换型需求,而这必然需要二套和三套房的支持,但目前政策对

这一部分松绑幅度不大。“二套房首付比例很高,三套房基本贷不到,或者需要付出代价才能获得相应的贷款,这都制约潜在房地产需求的释放,未来需要进一步放开二套和三套房贷款才能真正有效推动房地产市场回暖。”

MBS尚需配套措施

近年来,国务院多次强调大力推进资产证券化试点,在此背景下,此次“救市”新政中首提鼓励金融机构通过发行MBS和专项金融债创新房地产融资工具。

不少分析师认为,此举可缓解期限错配、定向降低按揭贷款资金成本,增加银行按揭贷款配置动力,房贷利率或逐步从高点回落。

目前抵押贷款大约10.7万亿,占贷款余额的13.6%,由于久期较长,制约了商业银行的资产周转,而MBS通过表外化发展可以腾挪商业银行信贷空间,降低资产和负债的久期失衡。”浦发银行金融市场部宏观分析师曹阳称。

不过,另一个普遍共识是,MBS并非一蹴而就,存量房贷证券化并不会在近期大规模推出。

曹阳认为,目前市场短久期、高收益的替代性资产较多,比如1年期理财

收益率高达5.27%、信托收益率9%,在投资者风险偏好较高时,MBS资产或缺乏吸引力,比如以目前5年以上商业贷款为基础资产的收益率为6.5%,扣除管理费用,提供给投资者的收益可能更低。其次,在整体金融机构的负债久期下降时,长周期的MBS资产寻找资金对接难度较大,因投资者对其期限溢价要求较高。

针对未来MBS的运作模式,曹阳预计,试点或是在国开行住房金融职能领域,即由国开行来购买市场发行的MBS债券,其以此作为抵押品,向央行申请PSL来实现融资。

中金公司固定收益分析师陈健恒提出,在不降低存款利率等银行资金成本的情况下,为推动银行积极投放房贷,可能仍需一定的定向放松政策,如将定向降准也捆绑到房贷,或将SLF等资金投放手段一定程度上与投放的房贷挂钩。

若无这些定向放松,可能在推动银行投放房贷上仍不会十分理想。”陈健恒说。

此外,由于新政在假期前一天公布,证券时报记者了解到,目前各大银行暂未执行新政,不过,有消息称,包括工行在内的国有大行将于节后不久推出配套落实政策。

一个小县城地产企业生存样本:粗放经营导致资金吃紧

证券时报记者 陈勇

一些非专业小微房企危机正在放大。

国庆长假,一场房产推介会如火如荼地举行,组织方是一家当地新设立的房地产开发企业。

2013年中期,该公司通过“招拍挂”取得周宁县最繁华的步行街丁字路街角一块2400平方米的土地,支付购地总价约4700万元。这也是该地产企业的第一个地产项目。

楼盘销售前景堪忧

据了解,初涉地产行业的该地产企业,在拍地前并未进行相关的调研,对客户群的定位也相当模糊。

福州一家建筑设计院副院长告诉证券时报记者,通常,成熟的地产商在拿地前就由专业的战略投资团队,做充分的市场营销分析,设定项目的销售净利润率、内部收益率(IRR)等核心指标。

有些外行的地产老板基本不了解房地产市场,有的甚至连基本的造价和面积的关系都搞不清楚。”他说。

没有进行充分调研的后果首先体现在产品设计上。为了增加可售面积,摊薄土地成本,该地产企业为拍下的地块设计了容积率高达6.5、21层高的单体楼盘。负责楼盘营销策划的江苏大地房地产营销公司项目负责人朱先生对此表示,以周宁当地住房消费习惯,考虑安全和电梯故障等因素,一般客户不会考虑购买10层以上的住房。这种产品与市场需求相背离的现象,让朱先生对销售前景感到担忧。

缺少充分调研的后果还体现在公司对市场变化的措手不及。该副总还透露,按照目前的市场行情,公司内部预设开盘价只能在6500元/平方米左右。他坦陈,即便在销售顺利的前提下,这个价格也只能让项目基本达到盈亏平衡。如果销售不畅,亏损也不是不可能。上述现象,或许在周宁县并不是个案。在这个全县只有20万人口的闽北县城步行街丁字路口,另外两个街角类似的楼盘几乎同时在建,上演着上述地产企业的一幕。

国庆回家乡韶关见闻:盘活土地资源发展商业地产

证券时报记者 刘筱筱

国庆回老家韶关,记者发现数个大型商业地产项目拔地而起,仅滨江片区就有东环商贸城、义乌国际小商品商贸城两个项目落成,后者于10月1日开盘,动静不小。

义乌商贸城这个项目是韶关市的“三旧(旧城镇、旧厂房、旧村庄)”改造项目之一,占地16万平方米,绝大多数用的是老牌国企韶关油泵油嘴厂的地,类似的项目还有国企甘油酯厂改造项目。

该商贸城营销中心相关人士告诉记者,一至三层定位为小商品经营区,为粤湘赣地区一站式小商品批发采购基地。记者自小在韶关老国企远大机械有限公司长大,彼时韶关作为珠三角工业重镇,化工机械、矿山装备、钢铁、冶炼等资源型工业颇多。行业的特性也决定了韶关国企字号企业众多,韶钢、韶能、韶冶、韶铸、远大机械、宏大齿轮等皆实力不俗。

之后,在改革的浪潮中,诸多地方国企开始走下坡路,且落魄的方式也大同小异,高耗能产业面临发展瓶颈,第三产业、高新产业后来居上,一点点侵蚀大家曾以为的铁饭碗。

1999年-2005年,笔者初高中阶段,父母所在的企业远大机械宣告破产,由上市集团韶能收购,后在2003年初底私营改制;几乎同时期,宏大齿轮厂被韶能集团吞并,后效益一直不佳;2005年,韶关退出煤炭生产行业,韶

及周宁县经济主要依靠在外从事钢铁行业的周宁人支撑。2012年钢铁危机爆发后,周宁地方经济跌入低谷,但市场购买力的变化并未引起公司足够的重视。该地产企业副总表示,原来预期开盘价格能够提高至10万元,现在看来不现实了。”

除此之外,周宁当地政府推出每平方米仅4000多元的经济适用房,从另一方面限制了房屋售价上升的空间。

资金压力大

在开发建设中,并不乐观的销售预期,后续带来的是资金周转问题。

据记者了解,该地产企业的自有资金仅能覆盖购地款项。在工程建设方面,企业采取让建设方垫资的办法。双方约定,楼盘地面建筑在10层完工前,工程建设款项全部由建设方垫资。当建设进度达到10层时,企业一次性支付已完成工程进度80%的工程款。目前,地面建筑进度已到2层,按此进度,今年春节前完工层数将远远大于10层。

目前,企业的资金面已到了等米下锅的紧要关头。该企业副总不无焦虑地说,举办这个推介会的目的是对销售的前期摸底。我们必须要在年内开盘,回笼部分资金。否则春节前支付建安工程款的资金压力会很大。”

该副总还透露,按照目前的行情,公司内部预设开盘价只能在6500元/平方米左右。他坦陈,即便在销售顺利的前提下,这个价格也只能让项目基本达到盈亏平衡。如果销售不畅,亏损也不是不可能。

上述现象,或许在周宁县并不是个案。在这个全县只有20万人口的闽北县城步行街丁字路口,另外两个街角类似的楼盘几乎同时在建,上演着上述地产企业的一幕。

国庆期间,“9·30房贷新政”对各地楼市影响

北京:购房者短期观望

“9·30房贷新政”对北京影响未现,北京楼市在国庆假期的网签量依然走低。

据伟业我爱我家市场研究院统计,国庆假期前6天,北京市住宅网签量为510套,比去年同期大幅下滑38.3%,但比2012年同期的454套稍高,为2009年以来第二低值。其中,住宅新房网签472套,同比下滑39.7%;二手房网签量仅为38套,同比下滑13.6%,为2009年以来同期的新低。

对此,伟业我爱我家集团副总裁胡景晖认为,“9·30房贷新政”对当前楼市来说无疑是重大利好,但是通知中也明确了商业银行可以依据自身情况进行把控和执行。在未确定商业银行具体执行力度的情况下,市场购房人群出现了较为明显的短期观望情绪,所以北京“十一”期间网签量走低。预计未来一段时间,这种观望情绪将随着商业银行执行情况的明确而消散。

中原地产首席分析师张大伟则认为,国庆假期北京楼市成交虽然比2013年同期明显下滑,但优于2012年同期,整体看楼市企稳迹象明显。国庆期间的网签数据并不反应市场当下情况,但体现了整体市场在9月份继续复苏的变化。”他说,当前虽然观望依然为主流,但购房者入市的积极性在提高,房贷新政导致部分刚需购房者开始集中看房。

张大伟进一步指出,10月份将是信贷政策落地执行月,后续信贷的额度与信贷的利率变化将是影响市场的最关键因素。在央行松绑限贷后,北京市场下半年表现将好于上半年,四季度的情况也将好于三季度,但因为处于恢复期,房企依然以平价走量为重,四季度的市场表现将是量涨价稳的态势。

胡景晖认为,“房贷新政”在未来对于楼市成交量实际影响的释放,将随着各商业银行具体的执行情况而落地,短期内预计仍然难以看到效果,但在未来几个月内,效果将逐步显现。受这一因素影响,四季度和春节前楼市成交量的复苏将可以预期。如果各大商业银行能够积极响应央行房贷新政,那么对于部分合理的自住型和改善型购房人群来说,四季度和春节前这段时间都将是不错的置业时机。”他说。

“受房贷新政影响,目前市场起码可以增加30%的可购房人群,而且这部分人群恰好都是之前被政策抑制的意愿购房人群。对于市场来说,这一政策的松绑效果相当于限购松绑影响的5倍以上。”张大伟说,如果再出现1-2次定向或者全面降准,楼市将会很快反弹。”(张达)

上海:回暖迹象明显

上海市民的购房热情被明显带动起来。证券时报记者在上海秋季房展会上看到,前来看房的市民络绎不绝,不少是为了改善居住条件而来。他们表示,如果条件合适会考虑出手购房。

黄金周市民购房意愿回暖也可以从开发商处得到印证。鹏欣集团某楼盘的一位客户经理告诉记者,房展会期间该楼盘共成交14套,已达今年一个月平均成交量的70%,相比今年上半年房展会的冷清有明显好转。绿地集团的一位销售人员也有相同的感受。他表示,上半年消费者对房价的走势疑虑较重,市场观望情绪浓厚,此次限贷松绑正好赶上“十一”黄金周,加之“十一”期间买房有一定优惠,前来看房的市民多了不少。

不过,记者了解到,所谓的优惠其实力度并不大,比较典型的是类似7万抵12万的形式,即预付7万元,届时可在房价中抵扣12万元,相当于优惠了5万元。而在展会上,位于上海郊区的高品质楼盘普遍也在300万元以上,5万元只是一个零头而已。

据了解,即使是这样的优惠在黄金周过后也大多将被取消。事实上,已有绿城集团下属的一家区域公司被曝出将从10月8日开始对项目实行5%-10%的涨价。而这或将不只是绿城一家的行动,多个楼盘的销售人员均表示,受限贷松绑的利好影响,房企内部也在酝酿于节后涨价。

开发商敢于涨价的原因或许正是看到了市民对于限贷松绑的关切。记者发现,在向开发商咨询的市民中,大多都会询问房贷新政能带给他们怎样的优惠。记者在采访一位有意购房的女士时,对方反倒频频向记者询问有关二套房房贷利率的事宜。

一位开发商的销售人员表示,新政出台后,二套房执行首套房房贷利率已是较大优惠,鉴于目前银行房贷业务利润空间不大,拿到七折房贷利率几无可能。

据网房网地产数据显示,今年10月1日到7日,上海全市成交商品房873套,均价27156元/平方米;去年同期成交商品房828套,均价22520元/平方米。从成交套数来看,今年国庆黄金周成交量略优于去年同期。

(姜云起)

广州:交易量不足去年一半

“9·30房贷新政”这股东风并未让广州楼市回暖,眼下,成交情况依然低迷。

据10月7日网房网地产数据中心数据显示,国庆假期(10.01-10.06)广州全市网签401套,相比去年同期716套,下降43.99%,环比上月09.01-09.06 741套跌45.88%;均价12076元/平方米,同比去年9423元/平方米,上涨28.15%;和今年9月15595元/平方米相比,跌22.56%。

数据显示,从区域成交情况来看,国庆前六日,从化网签114套,名列第一,均价7790元/平方米;其次,增城成交95套,名列第二,成交均价9953元/平方米;排名第三的是白云区,网签46套,成交均价22067元/平方米;越秀区出现零成交。

据2013年网房网地产数据中心数据显示,国庆期间销售前三的楼盘为碧桂园豪园、碧桂园天玺湾和恒大山水城,依次网签234、65、39套单位。

从今年情况来看,国庆前六日的成交套数TOP10”楼盘中,坐落于从化的珠江流溪御景是成交最多的楼盘,网签69套名列第一,成交均价为8138元/平方米。名列第二的是增城保利东江首府,网签43套,网签均价为10344元/平方米。白云区的保利西海岸成交30套,成交均价为18599元/平方米,排名第三。

据记者统计,今年国庆前六日成交量排名前三楼盘的交易量共计142套,仅占去年销售量前三楼盘的40%左右,还不足一半。(刘莎莎 谢艾)

深圳:豪宅签约波澜不惊

一些深圳高端住宅项目的一线销售人员反映,国庆期间的意向客户数量确有一定增加,但对于销售一直较为平稳的豪宅市场来说,影响多大尚需观察。

深圳银湖区域一高端住宅项目的销售部人士认为,由于自身项目具有不可复制的城市中心绿地资源,相信央行推出的信贷新政,将使得具备潜力的改善性需求客户加快入场。

之前出现过需要更换大户型的客户,因为不能获得较低的首付比例,为了购买房子必须把原有住宅出售,相信未来这类客户将不必做出这样的决策。”他告诉证券时报记者。

位于莲花山不远处的某高端商务公寓项目销售人员告诉记者,国庆期间前来看房的意向客户数量较国庆前一周末多30%至50%左右。不过,她认为,类似公司这种豪宅项目,受市场波动的影响其实并不算大,签约量一直都很稳定。

事实上,从统计数据来看,在信贷新政出台之前的9月大部分时间,深圳楼市已经开始回暖。

深圳市规土委10月6日公布的统计数据显示,9月深圳一手住宅成交均价为22799元/平方米,环比上涨2.1%,结束了连续三个月的下跌。9月单月成交量则达到了3113套,为今年以来首次站上3000套关口,环比涨幅7.8%。(靳书阳)

全国:年底前无明显反弹

上海易居房地产研究院副院长杨红旭则认为,就全国而言,年底可能看不到全面的反弹。信贷放松刺激需求,但是还要看需求的增幅会不会超过库存的增幅。假如库存回落了,则有利于房价慢慢止跌反弹。一线城市和少数二线城市的库存量并不是特别高,去化周期也不是特别长,一旦需求开始释放,政策利好出来之后,年底有可能房价开始止跌反弹。但是对于大多数的三线、四线城市和部分二线城市,年底还看不到明显反弹,可能要到明年某季度会出现全国性的房价见底反弹。(张达)