

政策组合拳逐一落地 楼市或将量价齐升

证券时报记者 张达

支持居民自住和改善性住房需求的政策组合拳逐一落地。昨日,央行、住建部、银监会、财政部、国税总局等楼市调控相关部门全部出动,分别从降首付和减税费两个方面出台新政。

至此,继续限购、提高公积金贷款额度后,本轮楼市刺激政策全面落地。

对此,业内人士认为,鼓励组合贷以及二套房商贷首付比例降至4成的政策力度超预期,可增加10%的直接有效购买需求,预计一二线城市二季度市场成交量将出现30%的环比上涨,一线城市房价将开始上涨。而二手房营业税免征年限降至2年,将提高二手房交易的活跃度,提振市场信心。但是,房地产市场短期压力缓解,长期压力不减,仅靠地产放松无法扭转经济下行趋势。

一线城市房价或上涨

在以往楼市调控中,最立竿见影的当属信贷政策,这次终于千呼万唤始出来。新政不仅鼓励商贷和公积金组合贷购房,最重磅的内容是二套房商贷首付比例降至4成,另外,二套公积金贷款首付比例降至2成。

对此,民生证券研究院执行院长管清友认为,鼓励组合贷以及二套房首付比例的下调力度超预期,房地产市场短期压力缓解。

中原地产首席分析师张大伟也认为,二套房商贷首付从60%~70%降低到40%,这将是历史最宽松的政策,将对市场带来直接的需求刺激,可以增加10%的直接有效购买需求,整体市场成交量将在4月快速上涨,其中部分一二线城市的上涨幅度会比较高。预计整体一二线城市二季度市场成交量将出现至少30%的环比上涨,也将是2014年以来的成交高峰,其中一线城市的房价将开始上涨。

不过,伟业我爱我家集团副总裁胡景晖则认为,房地产新政策将刺激改善型购房需求的提前释放,促进大户型、高价房的销售。但不会创造新的需求,因为首付比例降低后贷款会增加,按揭压力反而加大了,因此作用有限。

二手房交易活跃度提升

传闻已久的二手房营业税减免的政策终于落地,即购买2年及以上普通住房对外销售免征营业税,非普通住房差额征收营业税;不足2年的住房对外销售,全额征收营业税。

亚豪机构市场总监郭毅认为,目前二手房交易本就以次新房为主,以前的税费政策极大地抑制了购房时间在5年以内的二手房交易,也从一定程度上造成二手房整体交易量的下滑,本次营业税调整后,税费的降低将有助于拉动新一轮购房时间在2~5年之间的二手次新房交易。以总价200万元的二手普通住宅计算,本轮营业税调整后,将会减少10万元的营业税,二手房交易的活跃度有望得到提升。

张大伟也认为,目前市场成交的房源中,以北京为例,30%左右是需要缴纳营业税的5年内再交易房源,在这30%房源中,有60%是2~5年的,这部分房源影响最大。未来将明显减少税费支出,减少的税费支出平均将达到10万~15万元。预计对市场来说,购房者入市积极性将明显上涨,二手房交易量将至少上涨15%。

但郭毅同时指出,本次税费调整并未涉及二手房交易税负最重的个人所得税,目前这一税种的征收标准是,5年内房产交易差额征收20%,房产满5年且为家庭唯一住房的才会免征。“二手房交易个税未如期预期一样与营业税同步下调,无疑将会在一定程度上影响到对于二手房交易量的拉动力度和效果,也说明在二手房政策上,政府同样保留了一定的调整空间。”她说。

楼市长期压力不减

管清友认为,新政有利于缓解房地产市场短期压力,但本轮地产调整是短期因素(信贷偏紧)和中期因素(政策回归中性+高库存+人口老龄化)共振的结果,现在救市只能缓解短期问题,但无法扭转中长期趋势。第一,刚需人口已经进入下降通道,即便人口生育政策加快调整,也无法扭转人口老龄化的趋势。第二,房地产的赚钱效应也已经消失,市场预期短期无法扭转,即便短期房价企稳回升,未来房产在居民资产配置中的比例也将系统性下降。第三,利率市场化



民生证券研究院 从纯投资的角度来看,房产造富的时代已经结束,未来将是股权造富的时代,不要去接下落的刀。

除了房地产股直接受益外,房地产新政可缓解对银行资产质量的担忧,银行股迎来机会。交易量往上走,券商股也会重新回归。

华泰证券研究所策略分析师徐彪

华泰证券房地产首席分析师曹光亮 房地产股还会上涨,建议关注龙头股,如招商、保利、华侨城、万科,或者南京高科。

看多深圳等热点区域的投资机会,比如招商、华侨城、深振业等。

申万研究所

中金 新政改善市场对于地产及相关周期性板块的预期,将加速市场向低估值蓝筹风格转换。

官兵/制图

房企称一二线市场最受益

证券时报记者 蒙湘林

事实上,二套房首付调降后,对于房企带来的影响或最具代表意义。万科深圳公司的一位营销高管告诉记者:具体来说,调降首付和减免营业税,都是在刺激二手房市场的成交量和活跃度,一方面可以消化原有库存,另一方面又通过增长的销量保持价格的稳定。一线地产商在一线城市的库存量确实较高,新政无疑将释放很大的库存压力。

雅居乐华南营销部的一位销售总监则表示,营业税五年改两年,降低了二手房交易的中间成本,购买端的需求会逐步增强。事实上,大部分一线城市的小户型住宅都是满2年的,因此改善换房的需求会很大,这其中的因素跟婚嫁、孩子教育、养老等有关。记者还联系了美联物业深圳某营业部的销售经理,该经理告诉记者,此次新政会促进本地消费需求,毕竟很多人都有从众心理,也害怕政策未来可能随时调整的风险。

券商:关注低估值蓝筹板块

证券时报记者 杨庆婉

昨日,多个部委打出了房地产政策组合拳,将二套房贷首付降至40%、公积金贷款购房首付最低20%,并将营业税免征年限从5年改为2年,房地产股票当天大幅上涨。华泰证券、中金公司等研究认为未来货币政策持续宽松,选股逻辑发生变化,政策有助于改善市场对于地产及相关周期性板块的预期,加速市场向低估值蓝筹风格转换,高度关注房地产、银行、券商、基建等蓝筹股。

房价涨跌现分歧

房地产新政的出台并不意外。”华泰证券研究所策略分析师徐彪表示,两会期间政府提出经济增长保7%的目标,这样的大背景下出台房地产宽松政策是明智的。

虽然券商研究所普遍表示在通缩的情况下出台房地产新政在意料之中,但对未来房价及成交量的变化存在不同看法。

中国房地产数据研究院院长陈晟认为,房价会进一步分化:三四线城市房价波动不会太大,但成交量会好转甚至明显上升,北京、上海、深圳等一线城市会有可量化的影响,新房预计成交量增加4%~5%,二手房成交量会上升10%。一线城市房地产供应比较少,北京6月份房价可能会出现反弹。

华泰证券房地产首席分析师曹光亮表示,房地产股票可能进入投资中后期,而房地产投资也许刚刚开始”。

他表示,以市场化程度很高的深圳为例,房价可能会涨得很厉害,事实上近期深圳南山区一些房子的涨幅已经达到15%~20%,而二线城市成交量会上涨,随着政策进一步宽松房价上涨的概率也很大;三四线城市的开发商则迎来去库存的解套机会。

民生证券研究院则认为,房地产的投资属性将更多让位于消费属性,从纯投资的角度来看,房产造富

的时代已经结束,未来将是股权造富的时代,不要去接下落的刀。

陈晟表示,货币政策接下来还会继续保持宽松,但不是专门针对房地产。未来可关注交易税的变化,新政的主要思路是从二手房增加供给,否则房价有明显上涨。

低估值蓝筹迎来机会

华泰证券宏观首席分析师俞平康认为,经济形势二季度可能企稳,房地产至为关键,政府稳增长的压力大,需要寻求稳增长与调结构的平衡点,三季度则存在不确定性。

房地产新政对资本市场的影响在于风格转换。徐彪表示,自去年以来,A股上缺乏经济基本面支撑,主要原因是大类资产迁移,银行等资金间接入市,推动A股行情,可称为杠杆牛市。除非政府不再整顿非标资产,否则可坚决看空,目前来看,整体格局不变坚持牛市不动摇,但可能影响投资风格。

除了房地产股直接受益外,房地产新政可缓解对银行资产质量的担忧,加上债务置换改变银行坏账预期,银行股迎来机会。交易量往上走,券商股也会重新回归。”徐彪认为,短期不排除调整,中期A股行情上升,风格上建议关注蓝筹。

中金持类似观点,认为新政改善市场对于地产及相关周期性板块的预期,将加速市场向低估值蓝筹风格转换。

曹光亮表示房地产股还会上涨,但选股逻辑也发生了变化,去年需要寻找个性化的催化剂,现在需要寻找基本面的支撑。建议关注龙头股,如招商、保利、华侨城、万科,或者性价比比较高的南京高科。

申万研究所则表示,看多一二线城市布局稳健的公司,如保利地产,其新增一二线布局面积和地价占比高达74%和96%;看多深圳等热点区域的投资机会,比如招商地产、华侨城、深振业等。

银行:二套房按揭利率有望回归基准

证券时报记者 梅苑

房贷新政靴子终于正式落地,力度也远大于市场预期。

昨日晚间,央行、住建部和银监会联合发文,大幅降低二套房首付比例,具体利率水平也将由银行业金融机构根据借款人的信用状况和还款能力等合理确定;财政部随后发文,将营业税的免征年限从5年更改为2年。

房贷新政体现了市场化的改革思路,我们预计银行将根据市场情况提升按揭贷款额度,部分银行的二套房按揭利率也将作出调整,从之前的1.1倍逐步调整为接近于基准利率。”一家上市城商行上海分行分管个金业务的副行长表示。

我们相关部门正在开会研究新政。”一家上市股份行风险政策部总经理在接通证券时报记者电话后说,政府从其工具箱中拿出一项政策,总体来说利好银行和市场,我们会按照政策思路和市场需求适时扩大按揭贷款规模,二手房房贷利率市场化本来就已经很高,新政出来后应该会降低,但因银行资金成本等因素,预计短期不会调整至基准利率。

而上述城商行上海分行副行长对此则较为乐观,预计新政后楼市成交量会有大幅度提升,银行二套房的按揭利率也会加速下行,第一目标是基准利率。”他说,预计四大行的二套房利率将首先出现下降。

一家小型城商行个金部负责人表示目前尚处于政策观望期,因为我们行总体市场占有率不高,利率也是参照国有行政策出台后再定,以跟随为主。”他说。

现在的二套房利率政策仍执行2011年1月26日国务院常务会议推出的8条房地产市场调控措施,其中规定二套房贷款利率不低于基准利率1.1倍;去年9月30日,央行和银监会发文,对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭,为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房,银行业金融机构执行首套房贷政策,这是房地产政策自2010年以来首次出现松动。

根据中金公司提供的数据,2014年6月接受调查的23座城市,有超过一半的城市二套房利率上浮幅度超过10%,2座城市上浮30%及以上,3座城市停贷,如果二套房利率下行,对部分人群是有吸引力的。”有能力购买二套房的都算是有一定经济实力的客户,银行也有意愿吸引这些客户,以优惠的按揭贷款利率为卖点,向其推广理财、私人银行等业务。”上述城商行上海分行副行长说。

但多位市场人士向记者表示,新政的政策效果地区间可能出现差异,比如公积金贷款政策,不少上海购房者可能在等待此政策落地;北京、上海和深圳等仍执行限购政策的五个城市,如果此项政策不出现松动,二手房新政受众面就大大降低。”一家上海券商房地产行业分析师说。