

房地产调控持续从严 银行“钱袋子”无放松迹象

楼市调控难“撕口” 多地“银四”低调开场

每年三四月份,房地产开发商都会积极开盘推房,故楼市有“金三银四”为销售旺季的说法。自3月以来,全国超过20个城市合计发布了近30条房地产调控政策,这也是自2016年“9·30”新政后楼市掀起的第五轮调控浪潮。有专家表示,未来楼市调控政策力度会持续呈现高压态势。此外,银行业作为楼市调控的“神助攻”,仍旧扎紧了进入楼市资金“钱袋子”。在此背景下,多地楼市“银四”低调开场。

楼市调控持续从严

“‘房住不炒’不仅仅是房地产调控政策的主基调,也将是长效机制的主基调,这四个字将指导未来五年甚至更长时期内中国房地产政策的基本走向。”链家研究院院长杨现领分析认为,短期内楼市调控政策不会放松,甚至趋于强化,尤其是对于新热点和次热点城市。

事实上,自2016年“9·30”新政“打响”了楼市调控的第一枪开始,我国楼市已经进行了5轮调控:“9·30”新政以多地开始限购为开端开启楼市第一轮调控,2017年北京“3·17”新政“标志着第二轮调控升级,同年7月开始在多地发布“租售并举、租购同权”政策形成第三轮调控热潮,9月份三四线城市加入第四轮调控,而本轮调控的特征则是公证摇号。

“3月密集出台新政其实并不意外。”58安居客房产研究院首席分析师张波认为,2018年一二线城市房价上升的动力明显偏弱,三四线城市甚至县城在“去库存”的推动下可能出现持续小幅上行态势。而全国两会期间,我国已经明确了短期调控不放松、长效机制深化落实的方向。所以,一些房价上涨过快地区出台新政直指市场稳定,并且政策也更加结合当地实际情况,向刚需和无房家庭提供更多倾斜,这既符合房地产市场调控的方向,又保证了房地产市场健康发展。

在去年年底召开的城乡住建工作会议上,住建部部长王蒙徽就强调2018年要抓好房地产市场分类调控,针对各类需求实行差别化

调控政策,满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房。曾有一些人认为“差别化调控”难免在一些地方呈现“开闸放水”的效果,但如今看来,无论是政策的目的还是结果都未指向这一方向。

对于今年楼市的整体方向,有专家指出,调控政策力度依然在持续,今年的70城市房价数据依然会明显分化,三四线去库存城市房价在今年初有望平稳微涨,北京等一线城市房价在今年将继续同比下调。我国将继续建立租购并举的住房制度,发展住房租赁市场,避免房地产市场大起大落,减少非理性购房需求。

“就目前来看,调控政策下的房地产市场呈现平稳健康发展走势,这种政策基调在今年不太可能出现明显变化,只紧不松的格局不会发生较大调整,潜在新热点城市的调控将趋严,调控的高压仍将存在。”杨现领补充说。

此外,链家研究院分析认为,今年房地产调控政策会维持中性趋紧态势。主要表现在一二线城市行政性限制政策仍将持续,限售政策可能会推广至三四线城市,从而防止市场过热。

还有分析认为,目前在全国,特别是一二线城市新建商品房市场均存在限价的现象。房源在限价的环境下,放量谨慎而需求相对旺盛,未来向刚需倾斜将会是主流政策。

银行“钱袋子”不松口

日渐收紧的信贷和银根,是致使楼市降温的重要因素。

3月下旬,江西银监局联合人民银行南昌中心支行下发通知,严防借款人通过非按揭渠道违规融资用于购房,严禁发放以住房为抵押且无明确用途的贷款。对此,易居地产研究院副院长杨红旭指出,这一新规是在落实今年1月银监会的工作部署,估计还将有更多地方政府跟进出台细则。“房住不炒”与金融防风险环境,令高杠杆炒房者处境恶化。

国信证券分析师邱瑞明认为,目前房地产行业无论是供给端和



“金三银四”是楼市的传统旺季,然而“银四”的开场并没有想象中得那么“美”。
CNSPHOTO 提供

需求端,融资情况都不乐观,按揭利率仍难轻言见底,特别是“首置利率较基准利率上浮”向各地蔓延的情况,在“居民去杠杆”的大背景下何时才能休止仍是未知数。

除此之外,3月全国房贷利率继续爬高。据在线金融搜索平台融360本月10日发布的《2018年3月中国房贷利率市场分析报告》显示,3月,全国首套房贷款平均利率保持上涨趋势。具体来看,一线城市表现平稳,利率未出现大幅变化;部分二线城市首套房及二套房贷款利率均出现较大幅度上涨。

来自融360的监测数据显示,3月全国首套房贷款平均利率为5.51%,相当于基准利率的1.124倍,环比2月上升0.92%,同比去年3月平均利率4.46%,上升了23.54%。

而3月二套房贷款平均利率为5.86%,较2月上升0.07个百分点,增速首次超过首套增速。该机构认为,这反映出当前针对二套房的政策调控力度更大了,未来二套房贷款利率也将与首套房贷款利率逐渐拉开,差异化信贷政策也将在利率上得到充分体现。

数据统计显示,目前市场中有小部分银行分支行暂停房贷业务,其中多为中小银行,就市场中银行消化房贷业务需求的占比来看,中小型银行占比较小,个别中小银行

调整实际对市场影响并不大。

就居民最关心的未来房贷利率走向问题,报告结合历史数据及模型进行了预测:若房贷保持当前增速,今年第三季度末将有可能破6%。但从过程来看,将会是平稳上升,且随着差异化信贷的落地,刚需族将会更加有利。

多地“银四”低调开场

“金三银四”是楼市的传统旺季,而“银四”的开场却没有大家想象中那么“美”。

以湖南长沙为例,4月首周(4月2日-4月8日),商品房和住宅成交量不仅再度下降,供应面积同时也出现断崖式下跌。具体来看,首周长沙市商品房成交面积再度下降,成交37.86万平方米,环比下降22.97%,成交套数为3522套。

在供应方面,上周,长沙商品房供应面积出现大幅下降,总计供应16.27万平方米,环比下降71.95%。其中,长沙市商品房住宅供应面积同样明显下跌,总计供应13.01万平方米,环比下降75%。

目光再转向湖北武汉。受清明节及供应锐减等因素影响,“银四”首周(3月26日-4月1日)武汉楼市成交大幅下滑超过三成,明显遇冷。此外,当周仅有海伦国际

和康桥花园两个楼盘开盘,推盘锐减,新房均价出现回落。据亿房网研究中心数据统计,4月第一周武汉楼市商品住宅成交量总体减少33.4%,与2017年同期4145套的成交量相比下降了42.5%。

而在山东青岛,“银四”首周青岛新房成交量也出现了回落。据青岛新闻网房产频道统计,4月1日至4月7日,青岛全市新房共成交3371套,环比前一周下跌了29.2%。二手房市场成交也同样出现下滑,据网上房地产公布最新数据统计,4月第一周,青岛全市二手房共成交1213套,环比前一周下降43%,成交面积104264.2平方米。

“银四”周期中同样低调开场的还有江苏无锡市。据悉,无锡首周新房备案成交量出现了大幅回落。据相关数据显示,上周(4月2日-4月8日)无锡全市商品房备案成交面积为9.52万平方米,环比减幅达44.15%;备案成交882套,环比减少642套。商品住宅备案成交面积为8.22万平方米,环比下降43.69%;备案成交套数为689套,环比减少492套。

对此,杨红旭表示,多地出台新政,落实“房住不炒”热情高涨。今年,多数城市楼市都将由强转弱,中心城市的房价在今年都不可能大涨。(刘诗萌 张骅)

全国多地发布
公积金提取新政策

近日,北京、上海、浙江等地纷纷发布公积金提取新政策,进一步简化公积金提取流程。“跑断腿”、找中介的公积金提取办法将成为历史,未来多地将实现凭个人身份证在网上办结公积金提取业务、手机“一键操作”坐等钱到账的提取办法。

北京:公积金管理系统再升级

北京住房公积金管理中心4月8日发布《关于系统升级暂停有关业务办理的公告》称,升级期间公积金缴存和提取等业务将暂停办理。系统升级完成之后,从今年5月15日起,北京市民可以通过“北京公积金”APP、支付宝生活号以及微信公众号“北京公积金”,查询个人公积金余额、贷款等情况。升级后,公积金提取将不需要通过单位经办,个人直接就可以办理。

此外,个人办理业务也越来越方便。今年年底,在开通个人网上业务后,北京市内购买、通过住建委网签系统交易的房屋,凭个人身份证即可在网上办结公积金提取业务,而不需再提交其他证明或材料。

浙江:“刷脸”提取公积金

近日,浙江省直公积金中心宣布,只要是在浙江省直单位缴存公积金的职工,如今“刷脸”就可在支付宝上办理无房提取、离退休提取、本市本人购房提取公积金等业务。“一次都不用跑,一份材料都不用带”在全国尚属首创。

据浙江省直公积金中心信息部门负责人透露,该业务仅上线两天,用支付宝提取公积金的人数便比线下网点提取人数多10倍以上。

但免于跑线下网点这件事曾一度让公积金中心的工作人员感到很头疼:如何才能确认电脑、手机前的人是客户本人?

据介绍,支付宝的“刷脸”认证能力和安全技术成为破题的关键。在支付宝实名制的基础上,加上“刷脸”认证技术,以确保用户为本人办理。支付宝相关技术专家表示,目前人脸识别技术已达到金融级的准确性和安全性,准确率超过99.6%。结合限贷等多因子验证,准确率能达到99.9%。

在“支付宝”选择“城市服务”,然后依次点击“公积金-公积金查询提取-浙江省直单位公积金”,“刷脸刷”,全程操作不过几分钟,就可以等待公积金到账了。

上海:“足不出户”提取公积金付房租

近日,上海市住房公积金管委会发布《关于本市提取住房公积金支付房租通过住房租赁公共服务平台核验租赁信息的通知》(以下简称“通知”)。通知要求,自2018年10月1日(含)起,职工经住房租赁公共服务平台办理网签备案,可提取住房公积金支付房租,每户家庭(含单身家庭)月提取金额不超过当月实际房租支出,最高月提取限额提高为3000元。

通知明确,办理租赁合同网签备案的职工申请提取住房公积金支付房租的,均通过住房租赁公共服务平台在线办理提取申请手续,上海市公积金管理中心将通过与住房租赁公共服务平台数据共享,实现信息的采集、比对和核验,免去职工重复填写租赁信息、提供租赁合同、备案证明等纸质材料或至公积金网点柜面排队等候的烦恼,使承租职工“足不出户”就能方便快捷办理租赁提取业务。

哈尔滨:可按月提取公积金还房贷

黑龙江省哈尔滨市公积金缴存职工即将实现按月自动提取公积金偿还商业住房贷款。

哈尔滨市住房公积金业务新增偿还哈市住房公积金分中心和该市商业银行住房贷款委托按月提取公积金业务事宜。在实行哈市缴存职工按月提取公积金自动偿还公积金贷款的基础上,哈尔滨市正式推出住房商业贷款和行业(省直、农垦、电力、铁路)分中心住房公积金贷款按月自动提取公积金还贷业务,目前正在进行数据对接和系统测试。

届时,哈市公积金缴存职工签订《住房公积金委托按月提取协议书》后,将无需到窗口往返办理提取公积金和偿还住房贷款手续,公积金中心通过业务系统按月将提取的公积金直接划入职工银行还款卡(折)中,用于偿还贷款。(欣然)

龙头房企盈利能力凸显 强者恒强成行业趋势

4月,房地产企业相继公布了今年一季度销售业绩。从整体上看,龙头房企的销售额继续保持快速增长。尤其是房企三大龙头碧桂园、恒大、万科,一季度的销售额合计超过了5000亿元。对此,有业内人士指出,随着大型房企在品牌、资金、营销上的优势越来越明显,房企第一梯队的三家公司今年的整体销售额很可能会超过2万亿元。

房企三强一季度业绩稳定

房企三强的业绩表现相对稳定:碧桂园成为房企一季度销售冠军,恒大、万科则位列第二三位。

碧桂园披露的一季度销售情况显示,今年前3个月共实现合同销售建筑面积约2039万平方米,同比增长22.54%;实现合同销售额约1879.7亿元,较上年同期的1506.6亿元同比增长了24.76%。

结合前两个月的销售数据,3月份碧桂园的销售额为641.3亿元,销售面积为677万平方米,同比分别上涨了17.3%和12%。

而恒大方面,3月份则实现合约销售金额493.7亿元,同比增加了28.17%;实现合约销售面积471.5万平方米,同比增长了24.34%;合约销售均价为10471

元/平方米,同比上涨了3.06%。前3个月,恒大累计合约销售金额达1618.7亿元,同比增长了51.4%。累计合约销售面积及销售均价分别约为1581.7万平方米,同比增长了40%。

万科公布的销售简报显示,3月份其实现合同销售面积363.7万平方米,合同销售金额为506.8亿元,同比分别减少了9%和20.4%。

今年前3个月,万科累计实现合同销售面积1048.2万平方米,较去年同期的988.2万平方米增长了6.1%;合同销售金额由去年同期的1502.7亿元增长2.7%至1542.6亿元。

在易居研究院智库中心研究总监严跃进看来,随着我国房地产行业集中度的不断加强,龙头房企在品牌影响力、产品打造、营销策略、融资能力等方面都具有较强的优势。强者恒强的行业特点,不仅会在企业规模上得到体现,在盈利方面也会得到体现。

克而瑞研究中心指出,碧桂园3月销售领先万科、恒大,主要源于碧桂园在三四线城市布局项目较多。相比于一二线城市,三四线城市的销售受限较少。不过,不可否认,三大房企3月份的销售

比前两个月均有所放缓。

对此,有资深人士指出,3月份大部分企业的销售数据均同比放缓,而前两个月房企们大多已消化了2017年预留的签约业绩。因此,未来几个月,房企受调控政策的影响会越来越明显。

主流房企销售增速分化

事实上,近两年来,房地产行业的变化众多。政策不断调整,金融形势收紧,土地的稀缺性使得行业发展空间变小,两极分化严重。但一个有趣的现象是,房地产行业的巨头企业们虽然叫苦不迭,但仍赚得盆满钵满。

除了上述三大房企外,今年一季度大型房企的表现较去年普遍有所提升。

中原地产研究中心统计的数据显示,目前已有30家房企公布了一季度销售业绩,销售金额合计高达10988亿元,同比上涨了33%;销售面积合计达8386万平方米,同比上涨了28%。

而从房企销售额的绝对值上看,第一梯队的房企正逐渐拉大与身后房企的差距。

融创中国公布的销售数据显示,2018年前3个月企业实现合

约销售金额752.9亿元,同比增长了65%;合约销售面积456.5万平方米,其中合约销售金额为721.2亿元,预约销售金额为31.7亿元。

保利地产公告披露,3月份公司实现签约面积218.35万平方米,同比增长了9.1%;实现签约金额336.36亿元,同比增长了17.59%。1-3月,保利地产实现签约面积592.76万平方米,同比增长了41.71%;实现签约金额869.33亿元,同比增长了51.42%。

作为第二梯队的排头兵,融创和保利一季度的销售距离榜首的碧桂园已相差千亿元以上。虽然其自身的增速已超过碧桂园、恒大、万科,但双方在原有基数上的差距,使得第二梯队房企的追赶脚步并不轻松。

此外,相比于前两大梯队房企充沛的土地储备,众多中型标杆房企为了将来仍能保持一定的市场竞争力,均把增加土地储备视为重中之重。“特别是从500亿元冲刺到1000亿元、1000亿元冲刺到2000亿元的后续梯队房企,成为了过去几个月拿地的主力军,房企力拼规模的趋势仍在加剧。”有资深人士表示。

有业内人士指出,房地产的蛋糕在变小,但与此同时,分食者也

在变少。对于巨头而言,在经历了快速发展后,他们仅需要保持增长的势头,降低风险,与其他“强者”一起享受房地产不输今日的盛宴;而另一边,无数小型房企则正在消失和灭亡。

展望未来,克而瑞研究中心表示,预计从今年二季度开始,房企将加大推盘力度,力争将全年销售计划向前推。从年报期大部分房企高管的表态来看,全年的推盘计划大多集中在二三季度,这样可以尽早锁定全年销售业绩。

平安证券认为,考虑到四五月基数大幅回落叠加推盘高峰,预计四五月房企销售增速将有所回升。在低基数、一二线城市推盘加快等因素作用下,短期楼盘销售情况依旧乐观。

此外,克而瑞研究机构高级研究员朱一鸣认为,今年楼市政策调控力度很难有所松动。对上市房企来说,限价、限购和限售等调控政策将会带来更大压力,特别是限价政策对上市房企的推盘节奏和销售定价产生很大的影响,从而影响到企业的盈利。“上市房企可以通过降低拿地成本、提升项目周转速度等方式,将利润率和资产周转率保持在一定的水平之上。”

(王峰 张良)