

# 四季度楼市猜想: 分化趋势难以缓和 库存压力持续



在接二连三的限购松绑消息中,楼市迈入“金九”。截至9月16日,“金九”过半,全国成交量数据难言乐观,“高库存”和“低去化”依然是楼市关键词。未来,深度调整中的楼市,如何在第四季度完成冲刺?

“相较于限购的松绑,限贷的放松对楼市影响更大,总体而言,第四季度限贷放松的趋势在加强。另外,年内还看不到价格整体反弹趋势,对于资金链吃紧的开发商,以价换量仍是主流策略。”上海易居房地产研究院副院长杨红旭在接受《中国建设报·中国住房》记者采访时分析,房地产市场供需已出现转折点,限购松绑有一定利好,但还不足以完成市场逆转,对第四季度的市场吸纳力不可高估。

## 》》》》 分化趋势难以缓和

进入2014年,房地产市场不再继续之前的辉煌,楼市上半年悲观情绪弥漫。一些数据足以佐证悲观情绪的存在。根据兰德咨询公布的《裂变与隐情:202家上市房企2014年中报业绩盘点》,截至6月30日,上市房企实现营收总额7168.55亿元,营收负增长企业高达43.1%;实现净利润总额1020亿元,同比微增0.99%,其中一半企业净利润不足1亿元,亏损面扩至16.4%;202家上市房企中,尽管近六成房企毛利率超过30%,但让业界忧心的是,超过一半的企业净利润率已触及“10%红线”(低于10%)。

“与其坐等被淘汰,不如尽快行动起来。”这是兰德咨询对202家上市房企中报业绩盘点的总结语。兰德咨询总裁宋延庆告诉记者,上半年销售总体不理想,房地产暴利时代已经结束,这更加考验企业的盈利能力。

他分析认为,在商品住宅市场下行态势加剧下,房企出现分化状态:一部分纷纷拓展市场空间,寻求支撑企业业绩持续增长的新增长点,

## 》》》》 “后限购时代”楼市库存依然“压力山大”



根据上海易居房地产研究院向记者公布的8月份楼市库存监测结果,截至8月底,35个城市新建商品住宅库存总量同比增长22.6%;35

比如万科进军商业、养老、旅游地产,恒大继续推出冰泉产品外,又高调进入粮油、乳业等行业;另一部分则后劲不足,增长乏力,逐渐掉队。

不止房企,地方政府也在找寻“出路”。自7月始,遮遮掩掩的限购松绑成为一股热潮延续至今。但市场并未出现预想中的复苏景象。

“一些城市限购取消后,高成交量只是昙花一现,不具有可持续性。”上海易居房地产研究院研究员严跃进在接受记者采访时表示,限购松绑,市场分化趋势同样明显。一方面,对于供过于求的地方楼市,即使全面取消限购,刺激作用仍然有限,比如呼和浩特;而另一方面,继续严格执行限购政策的一线城市,楼市总体坚挺。

宋延庆则认为,分化趋势从年初延续至今,但不少房企对“分化”仍存在误解。“不能再以一二线城市为界限,分化既存在于城市之间,也存在于城市内部板块之间,同时一手房市场与二手房市场的分化也在加剧。”他以北京为例,市区新建普通商品房“不愁找不到买

个城市中,有31个城市库存都呈同比增长,其中南昌增幅达到121%。值得注意的是,目前库存的环比和同比增幅,连续两个月出现收窄的态势。

严跃进透露,衡量库存去化周期的产销比指标,出现了12个月以来的首次下跌,“这是一个积极信号,至少为房地产监管部门提出的去库存目标增添了信心。”

无论是万科发起的“全民经纪人”战略,还是保利地产推出的“无敌房贷计划”,或者是房企纷纷搭载的“云服务”手段,越来越多的迹象都在表明:行业供需结构正在发生逆转,赢得客户,消化库存成为生存首要。

截至9月15日,超过八成的城市已解除限购。记者采访的多位业内人士均表示,步入“后限购时代”,第四季度加大去化力度是企业必然选择,但即便是以价换量,市场吸纳能力仍然有限。

宋延庆建议,企业要采取差异化的、新颖的、力度比较大的促销手段。但他同时强调,一些产品本身竞争力不强,性价比不高,这批项目的去化很难爆发。同时,一些开发商的净利润率已触及“10%红线”,这意味着降价空间很小,“从长远来看,要求企业在产品上有所创新和突破。”

# 楼市新常态做好两件事: 取消限购和出台长效机制

楼市限购政策于2010年在北京开始推行,随后于2011年推广至全国大多数主要城市。这一政策有效抑制了住宅市场的投机行为,但其作用从发轫之初就被看作是中国楼市走上健康发展道路之前的临时之举。在中国经济进入新常态之后,只有取消了限购政策的楼市才能更好地融入经济新常态。当然了,一线城市取消限购或出台相应的变相政策可能会晚一些。

9月21日下午,南京市人民政府发布《市政府关于保持我市房地产市场健康发展的通知》,在全市范围内从即日起购房不再需要提供新的购房证明。至此,江苏限购政策全面取消,国内仍执行限购政策的城市已寥寥无几。

目前仍表态严格执行限购政策的包括北上广深等一线城市,珠海、三亚也没有取消限购。业界普遍认为,一线城市由于要考虑城市规模、人口等因素,估计不会轻易对限购政策进行调整,但可以通过调整限购人群认定标准等手段来加以优化,实现局部放松。

尽管一线城市很难在短期内取消限购政策,但在其他城市相继取消限购的市场环境下,楼市融入中国经济新常态的步伐已势不可挡。

今年5月份,习近平总书记河南考察时指

出,我国发展仍处于重要战略机遇期,我们要增强信心,从当前我国经济发展的阶段性特征出发,适应新常态,保持战略上的平常心态;7月29日,在中南海召开的党外人士座谈会上,习近平提出,要正确认识我国经济发展的阶段性特征,进一步增强信心,适应新常态,共同推动经济持续健康发展。

该如何理解中国经济的“新常态”呢?《人民日报》在8月初对“新常态”进行了诠释:进入新常态,增长速度换挡期、结构调整阵痛期、前期刺激政策消化期“三期”叠加,各种矛盾和问题相互交织。

当前的楼市也正处于这“三期”叠加的特殊时期:房地产行业增速从“黄金时代”进入“白银时代”;房地产公司处于结构调整的阵痛期;房地产调控的长效机制正处于酝酿中,但不动产登记制度已经让市场感受到了长效机制的威力。国家统计局公布的数据显示,8月份房价同比涨幅创下20个月最低,且一线城市同比涨幅明显收窄,当月环比跌幅则进一步扩大,显示楼市单边下跌态势愈加明显。

现在,房地产市场低迷,各地在取消限购的同时,一再强调要确保首套房信贷。而截至目



家”,但在郊区,一些楼盘却只能降价促销。

第四季度,房企集中马力冲刺,分化趋势能否缓和?对此,杨红旭向记者表示,虽然各地在积极探索救市策略,但不太可能再次出现类似限购松绑潮这样的政策红利。“随着第四季度企业推盘力度加大,市场的自我调整还不够完善,加之减少了行政化刺激手段,第四季度楼市分化趋势难以缓和。”杨红旭如此阐述。

加快去化,关键在于降低购房门槛,最好的方式就是提供金融支持。而就在近期,每一个限贷放松的传闻,都会挑动行业神经。

“限购取消对市场的刺激十 楼市库存 限购松绑 限贷并未放开分有限,最主要的是限贷并未放开。”克而瑞信息集团深圳机构总经理余海洋向本报记者表示,此前深圳曾传出银行放松个人房贷门槛的消息,但最后均被当地银行证实消息不实。目前,深圳房贷政策依然从严。“限贷放松对楼市的影响更大,总体而言,限贷放松的趋势在加强。”杨红旭告诉记者,不管是新建商品房市场,还是二手房市场,信贷政策成为目前阻碍改善型需求释放的一大核心要素。

杨红旭从三个方面解读限贷放松趋势:首先,对三套房及以上需求,暂时不会放开信贷;其次,首套房可能会逐渐放松至“只认房不认贷”,即名下只要没房都允许贷款;最后,二套房贷款可能会有条件放松。同时,他认为在目前条件下各地对限贷政策自行调控的几率很小。

“总体上说,由于目前信贷放松的节奏非常缓慢,所以对第四季度成交量提振的预期不应过于乐观。”杨红旭说,在经历了上半年销售形势的“喜忧参半”,7~8月的限购松绑刺激后,第四季度将成为考验房企应变能力的关键时期。

前,房地产信贷政策并没有做出任何实质性的调整,这使得房地产市场不会出现强势反弹。

市场不温不火,房价略有下行,此时正是酝酿推出房地产调控长效机制的良机。应更多地采用税收、信贷等经济的和法律的手段进行调控,同时在完善住房和住房用地供应体系、房地产税收制度、金融制度和推进住宅产业化等方面健全长效机制。

不动产登记制度是房地产调控长效机制的重要组成部分,虽然推进速度比预料中的要慢些,但其震慑力在房地产市场已有体现,“房叔”、“房姐”们开始抛售存量房。

在房地产长效机制构成中,税收是房地产调控长效机制的“牛鼻子”。抓住了这个“牛鼻子”,房地产市场调控就可事半功倍。但高烧过后中国的房地产市场需要慢慢降温,此时若用猛药则会伤筋动骨,得不偿失。所以,房产税面世不会是一朝一夕的事情。

楼市要更好地融入经济新常态,只取消限购是远远不够的,还要加快建立房地产调控的长效机制。唯有如此,楼市才能走上健康发展的道路,才能挺直“腰杆”继续发挥国民经济的支柱作用。

## "首套房"认定标准松动 福州:还清房贷再买算首套

楼市僵持了数月后,首套房认定标准开始出现松动。9月22日,记者从福州市政府网站看到,福州发布最新房地产政策指出,购房人还清购房贷款后,再次申请贷款购房的,按首贷认定。同时,有消息称,上周五央行已召集各大行开会,四大行也将对首套房的认定标准作出调整,可能改成“房贷还清再买算首套房”。

这意味着还清房贷再次申请贷款可算做首套房,贷款利率不必硬性规定上浮10%以上。除此之外,“居民家庭拥有的住房套数只在购房所在地房屋登记机构查询。”也就是说,首套房的确定仅限于本地,在其他地区有房产不影响在福州市享受首套房资格。

## 广州设存量房交易资金专用账户

广州市国土房管局近日公布了《广州市房屋交易监督管理办法》,并宣布自2014年11月1日起施行。《办法》着重于对交易环节和交易行为进行规范,对促进房地产市场健康稳定发展具有重要意义。其中明确提出将建立存量房交易资金专用账户,并且将创建开发商和中介机构信用档案。

为了保证预售的商品房能够顺利完工,广州目前商品房预售款的监管采用监管机构、银行、房地产开发企业三方签订协议设立预售款专用账户的方式。《办法》进一步规范专用账户的监管,《办法》第十六条规定了房地产开发企业使用专用账户收存商品房预售款的义务,以及专用账户开户银行按照协议收存、划拨资金并更新资金使用情况

## 中国不动产登记暂行条例 征求意见结束

《不动产登记暂行条例》公开征求意见日前结束。社会各界对条例出台普遍表示支持,希望进一步修改完善并增强可操作性后尽快实施。

自8月15日公开征求意见以来,社会各界特别是法学界,针对不动产登记员和登记代理制度、不动产登记类型、不动产登记机构及证书统一、不动产登记与公证、信息共享与保护等多方面问题,踊跃反馈意见。征求意见期间,不动产、法学、律师等领域专家和从业者从物权法、民商法等专业角度积极建言,认为不动产登记制度是程序性规定,要尽量具有可操作性,可执行性。还有专家建议,条例应明确规定不动产登记员和登记代理制度。从事不动产登记审核的工作人员,应持证上岗,定期接受培训,同时增加对不动产登记机构和人员行为的约束条款。

## 四大行紧急出面辟谣: "放松首套房认定标准"不实

22日下午,一则“今日晚上四大行将出政策,放松首套房认定标准”的消息在业内发酵。微博上,多名房地产人士和多个媒体相继在认证平台转发此消息,称消息已得到申万房地产研究机构证实。但随后,四大行均通过媒体表示,这一说法属于谣言,首套房贷认定标准暂时不变。

有网络媒体还引述申万地产相关人士的话表示,上周五央行已召集各大行开会,透露这一想法,目前正在吹风阶段,预计该政策会较快出台。

就此,记者咨询了四大行的广东省分行,四大行相关人士均表示暂未收到此政策,目前仍实行“认房又认贷”的政策。其中,中国银行表示,目前该行保持稳定的个人住房贷款授信政策,重点支持国内居民家庭首套自住购房需求。对于“符合国家政策”的首套住房贷款,全辖各机构均执行贷款首付款比例不低于30%的政策,同时根据客户资信情况以不低于基准利率的水平合理定价。

## 江西:购90平方米以上 首套房契税减半

江西省地税局日前出台《贯彻落实稳增长促改革调结构惠民生政策措施促进我省经济平稳增长若干措施》,措施包含了重点深化行政审批改革、扎实推进税制改革、深入推进改革创新等六个方面20条具体政策措施。其中,认真落实对首次购买普通商品住房的税收优惠政策,对个人购买90平方米以下且属于家庭唯一住房的普通住宅,减按1%的税率征收契税,购买90平方米以上且属于家庭唯一住房的普通住宅,按法定税率减半计征契税。

此外,对改造安置住房建设用地和廉租住房、经济适用住房建设用地免征城镇土地使用税;对开发商在经济适用住房、商品住房项目中配套建造廉租住房,在商品住房项目中配套建造经济适用住房,如能提供政府部门出具的相关材料,可按廉租住房、经济适用住房建筑面积占总建筑面积的比例免征开发商应缴纳的城镇土地使用税。

## 滕州市质监站部署启动 工程质量治理两年行动

为切实解决工程质量常见问题,根据住建部《全国工程质量治理两年行动》总要求和省市统一部署,9月20日,滕州市质监站召集监督科室工作人员,对全市的工程质量治理行动进行安排部署,全面启动质量治理两年行动。

工程质量是一项事关千家万户切身利益的民生问题,滕州市质监站在部署开展工程质量治理两年行动中,针对参建单位五方主体履职不规范、各施工现场留置试块少、混凝土养护不到位、竣工档案管理、商混合同备案未按规定执行以及工程中普遍存在的住宅开间尺寸不够、墙体裂缝、外墙(窗)渗水、剪力墙、框架梁与填充墙不同材料衔接处裂缝等反复出现的工程质量等常见问题,制定了工程质量两年行动方案,提出了下更大决心、花更大力气切实解决好工程施工中存在的各种问题的目标,力争通过质量治理两年行动,实现工程质量的大提升。(王燕)

公德装在心中文明贵在行动