

# 房地产步入“新常态”

中国楼市经历了跌宕起伏的2015,这一年,楼市分化加剧。一二线城市成交火爆,三四线城市依然库存压顶,如今楼市的主基调从“控房价”变成了“去库存”,尤其是对于众多的三四线城市,去库存已经成为当地开发商的首要任务。

2015年政府工作报告提出“支持居民自住和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展”,这确定了今年楼市政策的基调。随后,一系列楼市政策密集出台,楼市逐渐回暖。面对目前巨大的经济下行压力,而房地产行业作为国民经济发展的支柱性产业之一,预计短期内仍将会进一步加大出台利好政策以刺激房地产行业的良性发展。

## 房企前十月发债超去年16倍



事实上,自今年6月份公司债放量发行以来,房企发债热情不断升温,发债规模持续扩大,成为债券市场最为活跃的群体。6月18日,恒大公告称将发行200亿元境内公司债,首期5年期50亿元境内债以5.38%利率成功发行,不仅创下恒大历史最低债券利率纪录,而且成为首个在境内发债的红筹公司。特别是9月以来,无论是境内公司还是海外上市公司纷纷发行公司债,发行债券日益成为房企解决融资困境的主要渠道。伴随房企大规模拿地,房企发债数量和规模更是呈现出爆发式增长趋势,且发行利率不断创新低,房企债券市场融资优势凸显。中国指数研究院数据显示,截至10月末,已有包括恒大、融创、龙光、世茂等52家房企成功发行公司债,发行规模达到1814.24亿元,相比2014年增长了接近16倍。随着发债票面利率逐步降低,房企债券融资意愿越发强烈,三季度开始房企发债速度明显加快,从各季度房企融资金额来看,三季度共有37家房企成功发行公司债,募资规模达1265亿元,占整个发债市场的60%左右;而二季度发债规模为179.79亿元,一季度为69.5亿元。

统计显示,今年房企公司债发行利率普遍

介于4%~8%之间,相比于银行贷款和同期限中期票据来说更具优势。10月份房企5年期公司债平均发行利率为4.16%,环比下降了12%,相比年初更是大幅下降32%;与同期限银行贷款利率4.90%相比,低了15%;与同期限中期票据平均发行利率5.21%相比,低了20%。对于海外上市的内地房企来说,随着海外融资成本逐渐升高,融资成本较低的境内公司债成为海外上市房企的最优选择。由于公司债利率大幅下降,房企以低成本债券融资替代银行贷款、信托等高成本融资,债务负担大为减轻。业内分析人士认为,宽松的的市场环境和公司债质押式回购交易制度的实施是拉低房企公司债融资成本的主要因素。

中指院方面分析称,三大因素促成了本轮的房企规模发债潮。其中,政策放松是催生本

轮发债热潮的重要推手。而公司债新规明确表

示,满足一定条件的公司债券可以进行质押式

回购和竞价交易,新制度大大提高了公司债在

二级市场的流动性及交易效率,使得债券市场

在需求端得到保障。另一方面,宽松的市

场环境激发了房企债券融资需求。

穆迪11月27日发布报告指出,今年以来

开发国内发债规模大幅上升,从2014年全

年的19亿美元攀升至2015年11月24日的

318亿美元(约2033亿元人民币)。该数据已

是去年全国内债的16.74倍。除了在开发和规模

上加速,巨额融资还为企业们的多元化经营提

供了充沛的资金。今年以来,不时公告将投资

文旅、物业、物流、电商、金融、证券、体育等

行业的房企不在少数,个别大型房企甚至已逐

渐发展成为综合型国际企业。

## 去库存迎来窗口期

国家统计局发布最新数据显示,截至10月底,全国商品房待售面积6.86亿平方米,比9月末增加2122万平方,再创历史新高。除此还有超过70亿平方米的在建面积,第一太平戴维斯更预计,到2020年,中国还将新增300亿平方米各类物业。数据显示,我国房地产待售面积自2011年来一直在不断增长,待售面积/年销售面积比例从2011年的25%持续上升到2015年10月的53%。

自去年9月30日房贷新政以来,宽松的货币环境延续,使得楼市需求逐步释放,2015年房地产市场库存整体呈上涨趋势。虽然今年以来房地产销售较明显回暖,但回暖的场面成交并没有对楼市库存带来明显改善。国家统计局数据显示,1-10月份,商品住宅销售面积94898万平方米,同比增长7.2%,销售金额增长14.9%,但房地产待售面积仍处于不断增长状态,投资额持续高于销售,房地产供过于求的状况并没有因销售回升有所缓解。房地产库存的持续高位直接影响了房地产投资数据,1-10月,全国房地产开发投资78801亿元,同比名义增长2.0%,创历史新低。这已经是全国地产开发投资增速的“20连跌”,受到房地产业下行影响,“三驾马车”之一的固定资产投资增速一路创出新低,连累GDP增速也出现下滑。

易居研究院最新跟踪的35城住宅库存报告显示,10月份,一、二、三线35个城市新建商

品住宅销售比(又称去化周期)分别为10.0、12.2和18.9个月,这意味着二三线城市要一年以上的

时间才能消化完这些库存。一线城市10月份

市场总体活跃,已经连续10个月存销比低于

12个月。总体而言,房地产市场库存整体在

持续走高,但一二线城市和三四线城市却有明

显的分化,一二线城市的库存压力明显小于三

四线城市。

莱坊上海研究及咨询部主管杨悦晨表示,

由于国内投资渠道有限,股市表现并不出色,对

于有资产保值要求的人士而言,房地产仍然具

有吸引力,特别是在具有较好经济条件和稳定

社会环境的一线城市,投资者仍然很看好其不

动产市场。此外,中国城市化进程的基调不会

变,城市化带来基建的提升、外来人口的引入

等,这些都对楼市是很大的利好因素,房地产

价值会不断的提高,对于投资者而言楼市投资

价值依然存在。

近日,中央频繁关注楼市去库存问题。

11月以来,“化解房地产库存,促进房地

产业持续发展”,“以加快户籍制度改革带动住

房等消费”等高层声音连续出现,使整个行业

发展过程中的这一主旋律凸显出来。业内人士

认为,房地产市场政策再次释放调整信号,意味

着去库存仍将是未来房地产市场工作的重点,未

来政府层面有望继续出台具体措施,而各地尤

其是

目前库存高企的三、四线城市,去库存措施也

会相继出台。

此外,系列利好为楼市升温再添新动力

(310328,基金吧),央行积极推行货币宽松政

策,自2014年11月以来多次下调人民币存贷

款利率和降准,目前五年期贷款利率已累计下

调165个基点降至4.90%,为过去25年以来最

低水平。10月29日,中共十八届五中全会公

报宣布二胎新政将于2015年内全面放开,但

具体时间还未出台。11月10日,习总书记在中央

财经领导小组第十一次会议中强调要“化解房

地产库存,促进房地产业持续发展”。另外,公

积金连接出台新政(年内已有6次公积金改革,

其中11月出现了3次)。11月21日,国务院法

制办就《住房公积金管理条例(修订送审稿)》

公开征求意见,是公积金管理条例在时隔13年

后再次调整,明确提出未来要实现公积金资产

证券化。

近日,住建部已经确定,在“去库存”成为所

有稳定住房消费政策核心所在的背景下,2016

年城市棚户区改造的任务目标或将创下历史新

高。随之而来的,则是城市棚户区改造及其货

币化补偿安置,将成为2016年楼市去库存的最

主要手段。值得注意的是,自高层提出房地产去

库存以来,山西、四川、甘肃、安徽四个省份

明确发文取消了限购政策。而多数城市的限购

的松绑是在去年下半年,在46个限购城市中,目前

仅剩北京、上海、广州、深圳四个一线城市在

坚守。

## 房企寻求多元化转型

尽管房地产业目前已经进入白银时代,告别了黄金十年,面对利润增速下滑,开发商开始觊觎多元化发展获利。对于资金密集型的房地产行业来说,与多种产业融合,通过跨界转型寻找新的利润增长点。从“+互联网”、“+保险”、“+金融”、“+养老”等模式,近期众多房企更是积极布局“大金融”,继恒大收购华夏银行股权之后,恒大人寿也于恒大再次夺得亚冠之后正式亮相。除了恒大,绿地、万达、泛海控股等房企也提出“大金融”转型方案,而近年来表态要转型金融的房地产企业更是不胜枚举,比如,中天城投、上海大名城、苏宁环球、金科控股等等。业内人士认为,房企布局“大金融”,既可多元化业务谋求较高的投资回报收益,还可降低房地产业务的融资成本,同时还能促使房企“地产+X产业”、“金融业+加工业”等方向变革。

从目前房企布局“大金融”的领域来看,已经有银行、保险、券商、交易所、信托基金等等,几乎涉及金融领域的方方面面。布局“大金融”,成为房企布局的关键一局,其实绿地、万达等大牌企业早已纷纷涉入其中。泛海控股日前就以10.2亿元的价格收购了民安保险51%的股份。在成功收购民安保险后,加上先前的民生证券、民生信托,泛海控股的金融版图呈现出证券、信托、保险的“三驾马车”模式,其综合金融布局初步形成。

目前很多房企跨界做金融,其实就是希望摆脱对传统土地增值模式的依赖,通过控股金融企业,能够促使新一轮资本投资朝更富有竞争性和前瞻性的产业导入。地产行业与金融结合,还可能衍生出一些新的行业,如投资寿险,能够为后续养老及休闲产业的发展提供新的动力。当然,除了与金融业融合,物流、养老、旅游等“地产+X产业”的模式也成为各大房企的新探索。例如11月23日,“恒大人寿”亮相。其由恒大收购中新大东方人寿而来,业务覆盖寿险、健康和意外险等。

另外,由于资金面依然不容乐观,变卖股权获取资金成为不少中小房企的无奈之举。据统计,截至2015年11月26日,北京和上海产权交易所共计48家房企挂牌转让股权,总权益金额137亿元,其中将100%股权出售的房企有34家,14家房企部分转让股权。在北京、上海、天津及武汉产权交易所,仅11月份新挂牌待售房企股权价值就高达96亿元,显示中小房企的生存压力并未因市场回暖而缓解。资金紧张和业绩亏损是它们抛售股权的共同原因,其中很多企业还负有大量债务。中国指数研究院发布的研究报告显示,2015年前三季度,房地产行业完成并购案例176起,涉及金额1600亿元。与去年同期相比,房企并购重组的数量和金额均明显增多。研究报告指出,股权收购和项目收购是近段时间房企并购的主要模式。一方面,企业通过参股目标企业,或与其他机构合作开发的方式控股目标企业,进而获得较高利润。另一方面,通过对目标项目的收购可以帮助企业获得开发资源,扩大布局范围。企业并购的实质是获得土地资源和战略转型。

## 省检查组到滕州市复查“优质结构杯”工程

11月24日,省考核组到滕州市进行建设工程质量监督机构年度考核暨2015年第二批优质结构工程复查,考核组从单位人员资格、管理制度、监督工作管理、竣工和备案管理等六大项27个项对滕州市建筑工程质量监督站进行了监督考核,对由该站组织编写的《滕州市质量标准化手册》和《建设工程质量活动月实施方案》给予了高度评价。同时,对滕州市申报的优质结构工程进行了认真复查,抽查了滕州市左岸尚景5#楼和中房雅苑1#楼工程,现场查阅了建设工程开工前手续,监理、施工单位工程技术资料,听取了建设单位和施工单位的汇报,并对“实体质量”进行了抽测,认为滕州市推荐的5个单体工程符合山东省“优质结构杯”的评选要求。(张衡)

## 中安·利君苑盛大开盘

备受瞩目的中安·利君苑于11月29日盛大开盘,现场吸引了不少新老购房者前来围观,但凡开盘当日购房,开发商给予优惠政策,引得购房者热情高涨。

即便大雪过后气温偏低,一大早就已有购房者前来排号,现场人潮涌动,抢购热情高涨,为维持秩序,采取排号购房,一组四号,排到号者入室选房,选房者权衡比较舒适的户型,摆脱了出手慢、出手晚的尴尬局面,最终为自己的“心中所爱”一锤定音。待购房者购得自己满意的房型后,一出门便会被正排号等待选房的购房者团团围住,打听并借签其购房信息,唯恐自己看重的房型被别人选走。

记者采访前来选房的邵先生说:“利君

苑周边配套齐全,距离市场、小学非常方便,而且我爸妈家就住在利君苑的附近,更希望就近购房,方便对老人的照顾。最主要就是看中利君苑的多层小户型,适合自己一家3口,只要价格在自己的承受范围内,我就定一套房。”

据了解,中安·利君苑开盘当日劲销近200套。利君苑小区位于君山东路和建设路交界处,利民批发市场对面,是中安集团于2015年着力打造的枣庄市房地产市场经典品牌产品之一。项目总建筑面积约8.4万平方米,建成后向社会提供包括多层、小高层在内的高档住宅500多套。“利君苑”小区由8栋5+1多层和6栋11层小高层组成。(肖涵)

## 36城楼市成交上涨7% 二三线城市去库存显效

根据中国指数研究院最新发布的《第47期中国主要城市房地产市场交易情报》,11月第三周(11月16日-22日)重点监测的36个城市成交面积环比上涨7%,其中24个城市环比上涨,占监测城市的67%;与去年同期相比整体上涨21.2%。分城市来看,一线城市环比前一周基本持平,二三线城市呈上涨趋势。三线城市涨幅最大——同比达到了15.8%,环比也达到了44.1%。

近日,中央频繁关注楼市去库存问题。11月以来,“化解房地产库存,促进房地产业持续发展”,“以加快户籍制度改革带动住房等消费”等高层声音连续出现,使整个行业发展过程中的这一主旋律凸显出来。

地方化解库存的行动很快有所体现:19日,山西省政府公布了《关于健全完善住房保障

和供应体系促进房地产市场健康发展的意见》,明确规定了取消商品房购房限制——包括取消购买商品住房套数、户籍、年龄等限制;取消商品住房(预售)价格申报制度;取消对境外机构及个人在本地购买商品住房的限制。由此山西成为本轮高层提出化解房地产库存之后,第一个采取行动的地方政府。据中国经济网住建频道了解,该《意见》由山西省住房和城乡建设厅、山西省发展改革委、山西省财政厅等11个部门联合提出,是对山西省房地产政策进行的重大调整。

中央层面,21日,国务院法制办就《住房公积金管理条例(修订送审稿)》公开征求意见,是公积金管理条例在时隔13年后再次调整。中国房地产研究会房地产法规政策委员会秘书长康俊亮解读这份修订稿时指出“扩大提取范围、

提高公积金运用率”是其关键。具体而言,今后,交房租及物业费纳入公积金提取范围;自由职业者等灵活就业人员,也可以缴存住房公积金,并享受公积金贷款等权益;公积金缴存职工可以提取账户内的公积金,用于支付自住住房物业费。而公积金贷款审批时限由15日缩短为10日。

虽然从上周的交易情报看来楼市成交情况有所改善,但据业内分析,库存高企,投资回落仍然是当前中国楼市的最大基本面,去库存或是一场需要因地制宜、精准调控的“持久战”。福州大学地产研究中心主任王阿忠对媒体解读到,“1至9月的数据已显示,全国房屋新开工面积、竣工面积、土地购置面积和土地成交价款四个典型指标首次出现负增长,这是前所未有的。”据悉10月份这四个指标仍同时呈现负增长。

楼市维权服务站

让我们倾听您的声音

在这里

📞

诉说您对楼市的看法

在这里

📖

分享您的购房故事

所有关于房子的问题

我们岂能视而不见



新闻·维权·举报

维护自身合法权益,势在必行!

热线电话:0632-8158107

增强卫生意识 养成卫生习惯 提高健康水平