

北上广深接连出招 房地产市场影响几何?



一线城市房地产市场是全国楼市的风向标。专家认为,我国仍处于城镇化的重要时期,应着力挖掘潜在需求,让房地产市场实现供需再平衡。

近日,上海、广州和深圳等城市陆续优化调整房地产政策。此前,北京已于4月30日调整了限购政策。

北上广深四大一线城市相继出手,市场影响几何?

一线城市相继优化房地产政策

近期,一线城市房地产市场迎来新一轮优化调整政策。此轮政策调整,不仅旨在提振楼市,也为长期高质量发展进一步蓄力。

——分区限购。

北京4月30日发布政策,允许已有住房达到限购套数的居民家庭或成年单身人士,在五环外新购买1套商品住房。这是北京自2011年起执行的住房限购政策,时隔13年首次进行调整。

紧接着,深圳5月6日发布新政,对限购政策进行分区优化,除南山、福田、罗湖区及宝安区两街外,其他区域放宽限购。

广州早在去年9月就将4镇纳入非限购区域。今年1月,广州进一步优化政策,明确放开部分限购区域120平方米以上的住房买卖。

上海市房地产行业协会秘书长蒋慰如表示,一线城市均采取分区限购的方式,体现楼市调控的区域性、差异化和精准性。

——降低非户籍人口社保缴费年限。

上海、深圳、广州均对非户籍居民购房条件进行松绑,缩短需缴社保或个税年限。上海师范大学房地产与城市发展研究中心主任崔光灿认为,上述措施显示,一线城市楼市调控越来越聚焦支持以新市民和青年家庭为主的合理住房需求。

——支持多子女家庭购房。

值得注意的是,上海和深圳均明确支持多子女家庭合理住房需求,给两孩及以上家庭增加了一张“房票”。

如深圳明确,有两个及以上未成年子女的本市户籍居民家庭,在执行现有住房限购政策的基础上,可在部分区域再购买1套住房。上海则允许二孩及以上多子女家庭在全域内增购1套住房,并优化了多子女家庭在个人住房贷款中的首套住房认定标准,减少其购房利息负担。

——降首付、降利率。

5月底以来,上海、广州和深圳均优化了住房信贷政策,上海二套房的首付款比例下限调整为35%,深圳为30%。广州首套房最低首付比例降至15%,并取消利率下限;二套房最低首付比例降至25%,亦取消利率下限。

从四个一线城市出台的房地产政策来看,上述前三类举措皆为满足居民家庭多元需求,扩大购房人群范围之举;降首付、降利率等政策则为购房人群降低了“上车”门槛,以充分释放刚需和改善型需求。

新房市场先热,二手房市场反应不一

新政落地后,一线城市市场情绪有所提振。

5月26日,在北京市西城区广安门外手帕口南街一家房产中介门店,经理薛少儒说,近期客户咨询量、带看量提高,即使碰到雨天,周末也有十几组客户带看量。

刚看完房的郭先生表示,由于有二孩计划,他打算把现在92平方米的两居室换成140平方米的住房。“近期政策力度比较大,市场比较稳定,我觉得入手时机差不多了。”

5月28日,上海新政之后,嘉定区象屿远香湖岸开盘。象屿远香湖岸项目营销总监肖成星表示,新政出台后,由于首付比例和贷款利率降低,住房消费升级趋势比较明显。“小变大”“一套变两套”的选择成为明显特征。

“降首付、降利率后,经过一天的考虑,我们决定从100平方米换成130平方米的户型。”准备购房的市民赵女士说,“我们有还款能力,为什么不给家人创造更好的居住条件呢?”

肖成星说:“新政出台一天内,我们增加了五十多组意向认购客户,都是受新政利好影响。有三组购房者原来想买一套,降首付之后最终现场买了2套房,购房信心增强。”

深圳和广州的新房市场活跃度也有所上升。深圳贝壳研究院数据显示,5月29日至6月2日的新房日均签约量与5月1日至5月28日的日均签约量相比,增长107%。广州的新盘热度也明显提升,位于广州市黄埔区的保利招商华发中央公馆推出住宅产品264套,售楼部排起长队,两天售出41套。

反观二手房市场,由于交易链条较长,市场心态不一。

在上海二手房市场,少数房东已开始借新政利好提价,也有个别房东降价“抢跑”;但多数房东心态平和,维持挂牌价不动。不少购房者表示,新政是否有效果仍需观察,准备等等再出手。

在深圳、广州二手房市场上,存量客户率先发力。“降首付、降利率”执行首周,乐有家深圳门店二手房看房量环比上涨5%,是过去1年单周带看的第二高点。在广州,贝壳平台二手房整体预约看房量环比增长24%,整体成交量环比也略有上升。广州二手房挂牌量也在大幅上涨,市场观望情绪较为浓厚。

未来市场走向如何

一线城市房地产市场是全国楼市的风向标。专家认为,我国仍处于城镇化的重要时期,应着力挖掘潜在需求,让房地产市场实现供需再平衡。

上海交通大学住房与城乡建设研究中心主任陈杰分析说,我国城镇住房存量已超过300亿平方米。中长期来看,每年即使按照存量1.5%的折旧率,也需新建4.5亿至5亿平方米住房。目前,中国常住人口城镇化率为66.16%,随着新型城镇化发展,住房需求在量上仍有较大的发展空间。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,目前居民改善居住条件的愿望强烈;一、二线城市存量住房品质有待提升。

一位地方住建部门负责人认为,目前房地产市场供需衔接不畅,一方面住房消费升级需求迫切,另一方面,大户型、配套好的好房子不多。

住房城乡建设部部长倪虹表示,要牢牢抓住让人民群众安居这个基点,以让人民群众住上更好的房子为目标,从好房子到好小区,从好小区到好社区,从好社区到好城区,进而把城市规划好、建设好、管理好,打造宜居、韧性、智慧的城市,努力为群众创造高品质生活空间。

业内专家表示,各地宜顺应住房供需关系变化,因时因势调整房地产政策,更好满足人们对好房子的需求。 辛华

观察

外资对中国房地产市场转投“信任票”

从悲观到谨慎乐观;从无人问津到悄然抄底,再到四处调研……随着行情深度调整及支持楼市政策陆续出台,外资机构近期又开始积极关注中国房地产市场。

近两个月来,高盛、摩根士丹利、贝莱德等外资巨头纷纷对中国房地产市场转投“信任票”。多家外资机构表示,当前,中国房地产市场政策面和销售数据等积极因素不断积累,此前的不利形势发生了转变。另据统计数据显示,今年以来陆续有外资悄然买入房地产板块及上下游产业链公司。

房地产政策效果初现

前些年,高盛、摩根士丹利等一批外资机构,陆续发出谨慎看待中国房地产市场的报告,并下调了对房地产板块的评级。近期,随着我国房地产市场持续改善及楼市政策出现的积极变化,外资机构对中国房地产板块的态度出现了转变。

“这轮楼市调整的大部分过程可能已经走完,预计今明年将是本轮房地产调整的关键期。”摩根士丹利中国首席经济学家邢自强表示,中国人民银行设立保障性住房再贷款,既可以降低房地产行业库存,改善开发商流动性问题,更好地推动实现保交楼工作,也有助于减少预防性储蓄,从而刺激房地产消费。

瑞银中国内地及香港房地产投资研究部门主管林镇鸿认为,保障性住房再贷款预计将支持地方国企收购已建成但未出售的商品房,并将其改造为保障性住房。“中国房地产行业确定了去库存模式,这一方

向非常重要。”林镇鸿说。

贝莱德首席中国经济学家宋宇也认为,房地产政策支持力度不断加码,在一定程度上增加了投资者的信心,有利于稳定房地产市场。短期看,房贷利率下调,降低了购房者的购房成本,能够有效刺激居民的购房意愿,同时也能提升居民的消费能力;长期看,一系列房地产政策的出台,释放出来的积极信号,预示着宏观层面将继续维持宽松政策。

“4月底,我们判断政府在处理房地产问题方面的思路有了非常大的调整。我们看到了房地产市场风险出清的希望,进而看到宏观经济出现稳定乃至全面复苏的希望。”野村证券首席经济学家陆挺表示。

外资增持部分地产股

近期,房地产板块放量上涨,行业板块成交额连续创下阶段新高。自4月24日以来至今,地产行业指数累计涨超15%,整体放量上涨。与地产板块大涨相应的是,知名外资机构增持了部分房企股票,并频频出现在房地产企业的调研名单中。

Choice数据显示,2024年一季度,北向资金整体持有房地产开发公司的股票同比减少4.39%,但同期有27家房地产开发公司获得北向资金的逆势增持,如格力地产、新城控股、南京高科、保利发展、深深房A、大悦城、南山控股等。

资料显示,今年一季度,新城控股获北向资金加仓1358万股,总持股数达到4926.28万股,占总股本的比例达2.18%。

同期,北向资金新进为光明地产前十大流通股股东,截至一季度末持有1417.43万股,占总股本的比例达0.64%。

外资缘何加仓房企股?业内人士认为,这与市场对地产行业预期发生变化有关。

“在政策支持下,金融、地产等中国资产的吸引力有望持续提升,尤其是盈利持续回暖使得估值温和提升,流动性的增加吸引了部分外资流入A股。”一家外资投行策略分析师表示,“房地产板块后续是否会受到更多‘大资金’的关注,令板块从结构性行情演变为趋势性行情?这还需观察6月新房销售及地产开工率回升的情况。”

在港股市场上,不少外资券商席位也对地产相关板块进行了增持。

截至5月22日,摩根大通对万科企业H股持股好仓数量为1.09亿股,占已发行的有投票权股份比例为4.92%。而在4月16日,摩根大通对万科企业H股持股好仓数量为9836万股。此外,4月中旬以来,花旗银行对万科企业H股持股好仓数量也有所回升。

评级方面,5月29日,巴克莱银行维持贝壳评级为增持,最新目标价为30美元/股。机构调研方面,4月14日,万科A接受券商、保险、公募等多家头部机构调研,其中就有瑞银证券、摩根士丹利国际等外资机构参与。

一些家用电器、建筑建材企业等房地产相关产业的公司,近期也接待了外资机构调研,如佛山照明、中材科技、塔牌集团、瑞泰科技等。 唐燕飞 何漪

公司

金融债务重组已近九成 华夏幸福能否成功“上岸”

“2192亿元金融债务通过签约等方式,已实现1897.51亿元债务重组。”

在众多出险房企中,华夏幸福算是披露债务重组进程较为积极的房企。

自2021年2月1日发布贷款逾期公告至今,三年多时间里,华夏幸福一直力图恢复可持续经营。

华夏幸福的化债之路已经取得了一定成效。据公告披露,截至2024年4月,华夏幸福2192亿元金融债务中已有约1897.51亿元实现了债务重组,占比约86.6%。

在业内人士看来,华夏幸福作为较早出现流动性风险的房企,在化债过程中通常面临债务结构、债权关系复杂等情况,背后涉及多方利益的协调,无论是对于房地产行业风险处置,还是对出险房企的债务重组,具备一定借鉴意义。

金融债务重组已近九成

华夏幸福自出险以来,一直试图通过各种方式化解债务风险。

2021年年初,华夏幸福被曝出现流动性危机。当年4月17日,华夏幸福高管表态与公司共进退,并带头降薪,确立了化债和经营两手抓的方针。

同年9月30日,华夏幸福再次召开全体金融机构债权人会议,并公布了债务化解方案。2021年底,华夏幸福债务重组计划获得金融机构债权人委员会通过。

到2022年9月,华夏幸福又推出债务重组补充方案,以物业服务、园区运营、招商引资和不动产代建等业务为基础,注资搭建“幸福精选”和“幸福优选”平台。

根据公告,2022年11月底,华夏幸福2192亿元金融债务重组了1265.57亿元,占比约66.7%;2023年2月底,金融债务重组了1723.40亿元,占比约78.8%;2024年4月底,金融债务重组了1897.51亿元,占比约86.6%。

在过去三年里,华夏幸福已经有接近九成的债务完成了重组。

华夏幸福的具体化债模式可以归纳为“卖、带、展、兑、抵、接”,即出售资产、转移债务给新买家、债务展期、现金偿还债务、资产抵债、引入新投资者接手债务。

一位接近华夏幸福的人士表示,目前华夏幸福仍在全力以赴进行债务重组,和债权人沟通肯定需要时间,但根本目的是为债权人提供更多选择权。若能成功化债,本质上也是符合债权人利益的。

“华夏幸福在这一阶段实现了约86.6%的金融债务重组,这一比例在出险企业中确实算得上是较大的。”6月5日上午,中关村物联网产业联盟副秘书长、专精特新企业高质量发展促进工程执行主任袁帅表示,债务重组通常是出险企业解决流动性风险的重要手段,也是未来能否成功“上岸”的基础。未来华夏幸福能否成功“上岸”,除了取决于债务重组外,还与企业业务能否回暖、管理模式能否改善等息息相关。

1897.51亿元

据公告披露,截至2024年4月,华夏幸福2192亿元金融债务中已有约1897.51亿元实现了债务重组,占比约86.6%。

自救仍在继续

5月20日,华夏幸福宣布了一项债务重组计划,打算通过优化并增加下属公司股权份额来实施债务重组。

华夏幸福计划新设立子公司,受让“幸福精选平台”及“幸福优选平台”各30%股权,并新增“幸福精选平台”不超过25%的股权用于抵偿公司金融债务。相关金融债权人将以不超过125亿元债权换取上述新增股权。

截至4月30日,“幸福精选平台”股权抵偿金融债务金额约106.99亿元,相关债权人对应获得“幸福精选平台”股权比例约27.01%;“幸福精选平台”及“幸福优选平台”股权抵偿经营债务金额约55.50亿元,相关债权人对获得“幸福精选平台”股权比例约2.58%,获得“幸福优选平台”股权比例约10.53%。

华夏幸福在债务重组的同时,也在进行业务转型,由传统的重资产模式向轻资产模式转变,发展以政府服务、企业服务、住宅服务为主的三大服务体系。

“华夏幸福将继续以‘产业+园区’作为核心竞争力,依托产业招商能力和产业园区场景,强化产业新城主营业务,同时围绕产业链上下游提供各项专业服务,向‘产业新城服务商’全面转型。”在2023年业绩会上,华夏幸福董事长王文文学说。

出险三年多,华夏幸福仍在保持招商引资的落地,并全面转型产业新城服务商,开展企业选址、招商引资、园区运营、不动产代建等轻资产服务。

据2023年财报披露,华夏幸福各产业新城区域共新增签约31家人园企业,新增签约投资额158.15亿元;为6个市场化合作委托区域引入21个产业项目,固定资产投资额为139.72亿元。代建业务新增签约规模171.7万平方米,物业服务也实现外拓签约79个项目,签约额为10.3亿元。

虽然华夏幸福在债务重组中取得了一定成果,但业绩仍未扭亏为盈。截至2024年一季度,华夏幸福实现营收13.33亿元,同比下滑77.31%;归母净利润-19.25亿元,同比下滑360.79%。

中国企业资本联盟副理事长柏文喜表示,华夏幸福作为较早发生流动性风险的房企,通过债务重组、以股抵债、资产出售、股权激励等方式,缓解了财务风险,也使其各条线业务正常运营,其债务和资产重组进程对行业及其他出险房企有一定的借鉴意义。 陈荣浩

资讯

长沙鼓励房企 自愿实施“购房无理由退定”承诺

近日,长沙市房屋交易管理中心发布《关于鼓励房地产开发企业自愿实施“购房无理由退定”承诺服务指引的通知》(以下简称“《通知》”),鼓励开发企业自愿实施“购房无理由退定”承诺,符合条件的购房者7天内可退还定金。

购买房屋时,为了使买卖双方遵守契约精神,一般会执行定金制度,开发企业约定购房人交纳定金作为合同的担保,后续买卖双方顺利签订购房合同的,定金则转为购房款。如购房人因其他情况放弃购买房屋致使合同无法正常履行的,购房人将面临损失定金的情况。针对这种情况,为进一步保障购房人享有更多的知情权、选择权等应享受的合法权益,《通知》鼓励长沙市行政区域内的房地产开发企业自愿向社会公开承诺“购房无理由退定”,购房人在支付定金并与开发企业签订无理由退定协议后,可根据开发商承诺的时限申请退还定金,而无需提供理由。

《通知》明确,“购房无理由退定”承诺遵循政府鼓励倡导、企业自愿、承诺即受约束的原则。开发商需在销售现场公示无理由退定协议,明确退定承诺范围、时限、条件和流程等信息,并在收到退定申请后七个工作日内退还定金。

《通知》适用于湖南湘江新区(岳麓区)、芙蓉区、天心区、开福区、雨花区、望城区,长沙县、浏阳市、宁乡市可参照执行。 王洛

万科偿还今年最后一笔到期美元债

万科日前发布公告称,公司已汇出6.126亿美元至万科地产(香港)有限公司的境外银行账户,用以偿还于2024年6月7日到期的中期票据本息,该中期票据本金为6.0亿美元,票面利率为4.2%。

据了解,这笔债券也是万科今年最后一笔到期的美元债,待相关银行流程完毕后,万科将如期偿还今年所有到期的美元债。此前,万科已分别如期偿还于今年3月11日和5月25日到期的美元债。

Wind数据显示,截至6月5日,剔除这笔即将偿还的美元债,万科境外债务余额约为17.8亿美元,下一笔海外债将在2025年5月12日到期,本金为4.23亿美元,由于尚有近一年的时间,这将为万科提供较为充足的时间窗口。

近期,万科在融资方面取得较大进展。在融资转向“项目制”后,万科全面融入城市房地产融资协调机制,加快探索新的融资模式,通过抵押子公司项目等向银行获取超百亿元贷款。

同时,万科也通过销售实现回款。公司发布的5月份销售情况显示,公司实现合同销售金额233.3亿元,1月份至5月份公司累计实现合同销售金额1022.1亿元。 李昱丞