

去年楼市销售额将再破 17 万亿元 房企加速缩表静待春日



2021年,房地产行业颇为不易。鏖战一年,完成年度规模KPI的“雄心壮志”不再,“活下去”才是新的目标。这一年,清查经营贷,集中供地,房贷排队,降准等新政接踵而至,全国祭出600多次调控政策;债务违约,利润下降,回款困难,资产负债表、利润表、现金流量表三张表,张张都能让房企掌舵人彻夜难眠;融资艰难,销售遇冷,拿地乏力,裁员降薪,市值缩水,倒逼开发商必须要在精细化管理上做文章……

回顾过去一年,隐藏在周期性波动中,种种不规范的经营模式逐渐被“破”,行业风险出清“立”,看似夜寒且长,但中国城镇化空间尚在,行业仍有机会,地产商缩表阵痛之后,规模与ROE(净资产收益率)正相关的未来已至。
楼市熄火去韧性未失
“房住不炒”“因城施策”楼市调控主旋律没变,集中供地、整治“学区房”炒作、清查经营贷、二手房指导价、限售令、规范租赁市场建设、房地产税试点启动……种种新政为行业发展指引方向。
当2020年8月份祭出的“三道红线”融资新规落实,站在地产大周期的转折点上,重视“规则”的房企不敢再赌,立即将回笼资金调整为第一要务。
年初时,集团要求符合拿预售证条件的项目尽快入市,不再为抬升预售价而与相关部门博弈,亏钱也要快出。“某房企西北区域操盘手向《证券日报》记者表示,营销战线每天都要将销售数据报给集团,KPI考核也不再仅仅是销售额,对回款节点卡得更紧。随之而来的是,深圳、杭州、西安等城市学区房一房难求,“万人摇”打新等现象频出。而在这一窗口期,供货系统灵活的房企忙于抢回款“落袋为安”,率先储备了“粮草”。
上半年,购房者积极上车,热点城市成交热度持续升温。“第一太平戴维斯华北区市场研究部负责人、助理董事李想向《证券日报》记者介绍,但7月份起,调控不断加码,信贷持续收紧,房贷利率上浮、银行放款时间拉长等收紧政策频

出,市场仿若“一日入冬”,“金九银十”也惨淡收场,至11月份,楼市基本上已探至谷底。
今年4月27日,广州打响了一线城市集中供地第一枪,首次试水卖地收入达900亿元,此后,22城一年卖三次地的集中供地拉开帷幕,历时3个月,首轮集中供地收官,土地价款总计1.05万亿元,综合溢价率14.7%。
忙于抢地的房企却开始后悔了。5月中旬,滨江集团董事长戚金兴曾表示,“最近在杭州集中土地出让中,共获取5块土地,在滨江团队精干高效管理下,公司融资能力强,融资成本低,品牌影响大,要努力做到1%至2%的净利润水平。”戚金兴的话道破了部分地产商因在第一轮集中供地中抢地而陷入的窘境,在行业毛利率不断下行的趋势下,如此拿地获利太薄,而第二轮集中供地开启时,楼市已经转冷,市场环境大变。由此,22城二次集中供地,30%地块流拍,平均土地溢价率仅为4%,国企、地方平台企业成为拿地主力军,民营房企缩减投资,在土地市场鲜有斩获。时至今日,第三轮集中供地正在进行中,除杭州有回暖迹象外,房企在其他城市拿地情绪依旧不高。
房企加速缩表进程
年均增长万亿元的市场,曾激励着地产商们跑马圈地。彼时,大部分房企凭借“高周转、高负债、高杠杆”的“三高模式”撬动了规模扩张,杠杆率几乎决定了规模位次。而在这种规则下,无论股东或投资人,都必然追求收益最大化,追逐加杠杆、扩规模。
在2021年,一切都不一样了。2020年下半年以来,“三道红线”、贷款集中度管理等新政发力,金融机构削减投入地产行业的金融资源,以至今年成为房地产行业金融供给侧改革威力尽显的一年。出于中长期可持续发展和短期再融资诉求,房企普遍加速缩表进程,房地产转入风险出清周期。
继续沉浸在扩张蒙眼狂奔美梦中的一些龙头房企,看错了趋势,没有意识到“政策+市场”的巨变,是一盘自上而下打破开发商依赖高杠杆扩张模式,引导房地产行业健康发展的宏大棋局。如今,这家手握3000亿元现金,声称无任何财务问题的地产商,已经履行不了担保义务。
缩表更直接的表现是降债务、控杠杆,以及去金融化。率先感受到切肤之痛的是泰禾集团。作为第一个有公开债务违约的市值曾达千亿元房企的掌舵人,从2020年4月26日被列入失信被执行人名单至今,黄其森感慨良多。
“客观地讲,在扩张过程中,步子迈大了,管理没能跟上。”黄其森在接受《证券日报》记者采访时反思到,随着房地产行业系统性风险逐渐暴露,金融机构在降低风险,“不同项目采取不同的解决方案,虽然比较难,一步步走。”
在“融资艰难、销售转冷”的两难格局下,步泰禾集团后尘者相继在2021年出现。“财务状况恶化及财务风险问题不断爆发,出现违约的房企中,不乏全国行业排名前列或者区域龙头公司。”李想称,行业基本面上以及部分房企正经历着

“至暗时刻”。
“在过去,很多人认为房地产行业的走势将长期单边上行。对房企而言,把自身规模做大,加快发展速度,就会不断变强。但2021年的房地产行业正经历着20多年未出现的大变革,这种变革已经将对房地产的旧有认知一一打破。”李想表示。
为了活下去,开发商不得不做出改变。根据上市房企半年报,截至2021年6月底,百强上市房企有息负债规模合计4.2万亿元,同比增速转正为负,达到-0.9%,终结了2018年至2020年杠杆激进扩张的时代。同期,百强上市房企中,绿档企业增加7家,黄档企业减少4家,红档企业减少3家。
在去杠杆过程中,资产端必然发生变化,投资、开工下降,再叠加前期高地价拿地的情况,导致行业短期业绩受到重大冲击成为必然。
在精细化管理上做文章
“未来房地产市场很可能面临第三次调整,其标志是存货周转率、杠杆率被进一步下降。”高善文进一步表示,下一阶段,房地产行业的商业模式将转向高质量增长、精细控制。
蓝绿双城董事长曹甫南向《证券日报》记者坦言,地产企业利润水平持续压缩,将催生土地市场发生重大变化,呈现变量、增量与存量市场共存的状态。未来销售规模不重要,“也重要,但不是最重要。规模和ROE要正相关,如果ROE达不到应有水平,一味追求所谓规模,那是背道而驰。”
天风证券也在一份研报中表示,只有破除激进的粗放模式,才能确立平稳健康的发展观。
或许,2021年将成为房地产行业新旧发展动能交替的转折点,2022年有望成为房地产行业新周期的起点,历经行业结构调整、产能出清和政策引导,新一年的到来或将给房地产行业带来转机。

对此,天风证券表示,新周期的特点为波动减小、时间拉长、城市分化。从目前的政策表态来看,需求和供给端的支持力度加大,对“失速”的基本面进行托底,但考虑到风险事件的消化和购房者信心的恢复需要时间,销售的恢复较以往时间也要长一些,预计明年二季度企稳。
“新房的成交量大盘子短期内不会大幅变化,传统赛道增长速度将收缩,但区域间的发展不平衡依然让房地产行业有一定的发展空间。”潘浩称,城市更新、资产运营、租赁保障、养老地产等方面的商业模式都有很大的探索空间,在告别了高速增长预期,放下包袱后,行业将进入新的发展阶段。
经过了2021年,未来的新房市场规模是否还能持续上涨,尚是问号。但不得不说,后房地产时代的竞技场,规模将不再是制胜法宝,金融供给侧改革改变的是行业规则和发展模式,摆在房企眼前的是,认清形势、加速转变,才有机会熬过冬天。
(源自中国新闻网)

态势。
“尽管在2021年11、12月政策端接连释放改善信号,短期内带动成交有所回升,但政策对市场的引导作用仍需较长时间消化。”诸葛找房认为。
楼市的调整还需多长时间?中指研究院预计,短期市场调整态势将延续,部分前期调整较早的城市,随着信贷环境的改善以及相关扶持政策陆续落地,市场有望逐渐筑底回升,部分城市3月“小阳春”仍有预期。
“但对于大多数城市来说,市场调整时间或较长,市场恢复动力偏弱,特别是基本面较弱,楼市存量去化压力大的城市,短期购房者置业意愿有明显改观。”中指研究院表示。
(源自中国新闻网)



元旦假期期间,我带了五六批客户去看房,大多数是准备换房的客户。”在北京大兴区某品牌房地产经纪公司工作的王姓销售经理介绍,“去年12月以来,楼市成交有些起色。我已成交了两单,我们店也有十几单成交。”
专家认为,楼市成交回暖趋势有望在2022年一季度得以延续,二手房议价空间依然较大,按揭贷款发放速度加快,换房需求有望进一步释放。但是,楼市“低温”局面未明显改善。
多地楼市成交回升
克而瑞研究中心数据显示,2021年12月,重点城市商品住宅成交规模稳步回升,成交面积环比增逾10%。其中,一线城市新房成交面积环比上升6%。
“开发商推盘量增加,继续降价促销,提升市场活跃度,带动多城新房整体成交量持续回升。”诸葛找房数据研究中心高级分析师陈霄分析,再加上信贷环境优化的因素影响,多地银行加大房贷投放力度,加快放款速度,促进市场信心修复,楼市预期转好。
二手房成交规模也出现环比小幅回升的情况。“如果按照当前进程,预计2022年一季度部分核心城市二手房市场成交量能企稳。”贝壳研究院首席市场分析师许小乐说。
中信证券研报认为,在“托而不举”防风险、“因城施策”稳增长之下,房地产销售有望逐步复苏,销售增速有望于2022年一季度出现拐点。
“低温”局面未明显改善
“要看到的是,当前房地产市场回暖是温和的、分化的,‘低温’局面未明显改善。”许小乐说,2021年四季度二手房总体成交量还处于低位,房价还处于下跌中,市场预期不高,新房项目开盘去化率在2015年以来低位。
克而瑞研究中心副总经理杨科伟认为,2021年,土地购置面积和房屋新开工面积双双增长,预计2022年新房供应将进入低位期,供应不足将对销售规模增长产生限制作用。市场分化现象将进一步加剧,东部地区和一二线城市仍将具有较高销售体量和增速。
(源自新华网)

成交规模上升
楼市有望延续回暖态势

元旦假期楼市成交同比降四成 购房者观望情绪浓

元旦期间新建商品住宅累计成交13.74万平方米,同比下降57%;三四线城市成交1.65万平方米,同比下降58%。
诸葛找房于元旦4日发布的《2022元旦全国重点城市成交报告》同样显示,2022元旦期间,重点10城市新房成交1699套,较2021年12月同期下降60.12%,较去年元旦同期下降56.90%。整体来看,2022年初楼市回温凸显一定的乏力

稳楼市要坚守“房住不炒”

近日,吉林省提出,要推动房地产市场运行再稳健一点,鼓励和引导各市县开展购房补贴和贷款贴息工作,支持农民进城购房;长春市落实好重点高校毕业生安家费以及国家级领军人才购房补贴政策,提高进城农民购房补贴标准,有关支持政策有效期延长至2022年6月30日。
有关省份从省级层面对房地产市场运行加强指导,是房地产市场调控强化省级政府监督指导责任的具体体现。房地产业规模大、链条长、牵涉面广,对地方经济的稳定和发展有系统性影响,促进房地产业良性循环和健康发展的,离不开省级政府从全省工作大局出发,统筹谋划,房地产调控发挥省级政府的监督指导责任十分必要。
吉林省出台相关举措稳定楼市,与该省房地产市场的总体运行情况有关。有关机构的统计显示,2021年下半年以来,吉林省房地产市场无论是成交金额还是成交均价,都出现了明显下降。根据第七次全国人口普查数据,2020年吉林省常住人口总量为2407万人,较第六次全国人口普查时减少339万人。实际上,不仅在吉林省,全国还有不少城市也存在类似状况。这些城市的共性问题:受人口流出、经济发展困难等多重因素影响,房地产市场下行压力有所增加。
近一段时间,一些城市出台了稳楼市举措。比如,广西桂林市出台了加大重点行业扶持力度冲刺2021年四季度经济工作若干奖励措施,其中明确给予楼盘销售面积排序靠前的房地产开发企业经营贡献奖励,同时对购买一定区域新建商品房也将按照成交合同额发放消费券奖励购房者。此外,河南新乡和开封、重庆万州、湖南衡阳等地给予购房契税补贴;河北保定出台政策明确,购买被动式超低能耗商品住宅可不受限购措施限制,利用住房公积金购买这类住房贷款额度可上浮。湖北荆州对5年内新毕业大学生、安徽芜湖对青年英才、浙江金华武义县对民营制造业工业企业的外来员工,均在购买首套住房时给予购房补贴。
当前,全国房地产市场分化日益明显,大中小城市和县城分别面临不同的市场情况,房地产调控还须因地制宜,严格落实城市的主体责任,多城出台稳楼市举措,是落实房地产调控主体责任的具体体现,但须注意的是,政策应该积极满足购房者的刚需和改善性需求,坚决守住“房住不炒”底线。要避免借满足刚需和改善性需求形成炒作房地产的氛围,避免出现“假人才、真炒房”等现象。
在不少三四线城市和县城,促进产业转型升级仍面临一个较为漫长的过程。从长远看,摆脱对“土地财政”的过度依赖还需要不断完善房地产长效机制,持之以恒推动产业转型升级。地方政府应科学设置住房发展规划,避免脱离一地人口和产业发展实际,盲目上马过多房地产项目,最终造成楼市供给过剩。
(源自新华网)

新一年你的房贷月供会有变化吗

2020年3月,央行启动了存量房贷“换锚”工作,扬州市民老房贷转化成LPR定价模式之后,利率一般会一年调整一次,大部分银行是从新一年的第1个月份开始调整。这意味着2022年1月份,很多人的房贷利率将会迎来新一轮调整周期。那么新一年市民房贷会有何变化?每个月的月供是增加还是减少?
新一年房贷利率咋定价?参照2021年12月发布的5年期及以上LPR报价
根据央行规定,2020年3月1日至8月31日,各商业银行开始了存量浮动利率贷款的定价基准转换,客户可与银行协商决定存量房贷“换锚”为LPR浮动定价还是固定利率。新的一年即将到来,市民房贷利率是如何定价的?
银行人士举例说,若某笔老房贷,合同约定的利率为5年期以上贷款基准利率上浮10%,合同执行利率为4.9%×(1+10%)=5.39%。如果选择转为固定利率,个人房贷在整个合同剩余期限内,都将执行5.39%这个利率。如果选择转为参考LPR定价且重定价周期仍为1年,根据2019年12月公布的5年期以上LPR报价4.8%计算,转换时确定的加点幅度应为59个基点(5.39%-4.8%=0.59%)。2020年3月30日至12月31日,执行的利率水平仍是5.39%(4.8%+0.59%)。
“转为LPR浮动定价后,每年的房贷利率是参照上一年12月发布的5年期及以上LPR报价加减点形成。也就是说,2022年1月1日起执行的房贷利率就要参照2021年12月发布的5年期以上LPR报价。LPR报价可能发生变化,但是加减的基点一旦确定就不会再改变。”市交行个贷中心主任龚世红表示。
新一年月供会有变化吗?5年期以上LPR报价已连续20个月保持不变
2022年1月起,房贷定价方式“换锚”为LPR浮动定价的市民将迎来新一轮的调整周期。那么市民最关心的月供是否会发生变化?
“2022年房贷利率参考的是2021年12月份发布的5年期及以上LPR报



价。2021年5年期及以上LPR报价与2020年相比没有发生变化,因此2022年转为LPR浮动定价的市民月供不会发生变化。”龚世红表示。
记者了解到,2021年12月20日,人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,1年期贷款市场报价利率(LPR)为3.8%,5年期以上LPR为4.65%。这已是5年期以上LPR报价连续20个月保持不变。那么参照本月发布的5年期以上LPR报价来看,与2020年12月发布的5年期以上LPR报价相比没有变化。
提醒:短期内房贷利率将保持平稳
新的一年即将到来,市民办理房贷又需要注意些什么?
对此,龚世红提醒市民,房贷利率与5年期及以上LPR报价挂钩。若2022年5年期及以上LPR报价发生变化,那么市民的月供也会发生变化。“值得注意的是,选择固定利率或LPR定价浮动利率两种方式只针对存量房贷。目前新办房贷只能选择LPR定价浮动利率。”龚世红告诉记者。
记者了解到,目前首套房贷利率5.5%仍是市场主流。“从各家银行情况来看,扬州目前房贷利率保持平稳态势,各家银行基本上都保持首套房贷利率5.5%的水平。”龚世红对记者表示,短期内,扬州银行的房贷利率仍将保持平稳态势,不会有大的波动。不过,房贷利率与5年期LPR报价挂钩,下一步的走势仍要看5年期LPR的利率变动情况。
(源自中国江苏网)

江苏·农村商业银行 | E路有我

贷记卡

1元嗨购

2022年1月6日至1月20日
登录“E路有我”或手机银行App参与“年货大集”活动

进入“贷记卡一元购”专区
使用江苏农商贷记卡支付
可享1元购买热门商品
活动期间每人每卡限购一次
数量有限先到先得



