

房企谨慎拿地 实力企业迎布局良机

进入二季度,多城将展开新一轮集中供地,房企迎来拿地“窗口期”。中国证券投资基金业协会梳理上市房地产企业2021年年报相关信息发现,房企对于2022年拿地多计划采取“量入为出、精准投放”的策略。

专家认为,虽然房地产行业信心仍在修复过程中,短期谨慎态度难以逆转,但那些资金较充裕的企业,可考虑在竞争压力较小阶段积极获取优质地块,为未来发展储备土地。

谨慎拿地 精准布局

2021年部分企业继续积极拿地。万科、中国海外发展、华润置地、越秀地产等房企2021年新增土地价值维持高位。越秀地产年报显示,2021年新增土地234万平方米土地储备。据克而瑞研究中心测算,2021年越秀地产拿地金额较2020年增长129%。也有部分房企在流动性压力下拿地较少,如富力地产2021年新增土地可供销售建筑面积仅83.7万平方米。

据克而瑞研究中心市场研究总监马千里观察,2021年积极拿地的房企基本可分为两类:一类是深耕区域型房企,主要是由于上半年长三角地区热点城市供应充裕。另一类则是类似龙湖集团、中国金茂等财务相对稳健的房企。

对于2022年的拿地策略,“谨慎投资、精准布局”成为不少房企的共同选择。

越秀地产副董事长林峰在业绩发布会上明确表示,公司坚持多元化增值方式,坚持做高质量的投资,投向产业基础好的项目和安全边际高的城市,控制好投资的节奏。2022

年越秀地产预计将花457亿元增加土地储备。旭辉控股集团董事长林中表示,不拿贵地、不拿错地、不做激进收购,增加权益、减少合作拿地,加快土地周转。正荣地产管理层则在业绩发布会上表示,公司会阶段性地暂缓拿地,要降费控成本,解决当前流动性问题。

从今年以来的情况看,房企谨慎拿地的态度已在行动上有所体现。据克而瑞统计,一季度百强房企中近七成企业未拿地。中指研究院的数据显示,一季度百强房企拿地总额为2271.6亿元,拿地面积同比下降59.3%。

“今年房企拿地策略以‘量入为出、精准投放’为主。当前房地产市场尚处于恢复阶段,房企拿地仍然谨慎。”中指研究院企业事业部负责人刘水说。

土储足以支撑短期发展

记者梳理发现,2021年不少房企土储出现“缩水”。旭辉控股集团披露的数据显示,截至2021年年底,集团共有土地储备5250万平方米,土储规模自2017年以来首次出现下降。克而瑞数据显示,2021年各梯队房企土储量纷纷下滑,其中31强至50强房企土储量同比下降最为明显,达7%,51强至100强房企则下降2%。

虽然土储规模有所下滑,但克而瑞研究中心表示,多数房企现有土储可以支撑未来两到五年的开发需求。以富力地产为例,截至2021年年底,富力地产土储建筑面积为4996.7万平方米,虽较2020年年底的5200万平方米有所减少,但土储储备仍较充足。据克而瑞测算,富力地产的土储消化周期在3到4年左右。

据记者不完全统计,2021年,至少有包括万科、龙湖集团、新城发展、绿城中国、华润置地、旭辉控股集团、远洋集团等近40家房企土储超过1000万平方米。

展望二季度,马千里认为,当前政策层面调整优化力度逐渐加大,二季度随着多城开展集中供地,房企将迎来拿地“窗口期”,但土地市场触底回升需要企业现金流问题得到明显改善,部分重点城市情况要好一些。

刘水表示,二季度是供地较多时期,但由于销售没有明显改善,大部分房企拿地较为谨慎,这也意味着现阶段土地市场竞争压力较小。那些资金充裕的房企,可考虑增加优势地区优质地块储备,为未来高质量发展奠定基础。

(源自新华网)



加大合理住房消费支持力度

统计,今年以来全国已有超过60个城市调整房地产金融政策,加大对房地产金融支持力度,提高个人住房贷款额度,降低贷款首付比例,贷款利率有所下降。下一步,应继续优化房地产金融政策,更好满足居民合理的住房消费需求,促进房地产市场平稳健康发展。

去年10月开始,金融管理部门开始对上半年过紧过严的房地产金融政策进行“纠偏”,金融机构采取措施,逐步满足房地产企业的合理融资需求和购房者的合理住房消费需求。今年春节前后,多个城市上调住房公积金贷款额度;部分城市将首套房首付比例降至20%。与此同时,全国多数城市房贷利率不同程度下行,放款速度明显加快。3月份以来,郑州、哈尔滨、福州、兰州等对房地产调控政策进行较为全面调整,要求加大房地产企业开发贷款,并购买贷款支持,改变住房贷款“认房又认贷”限制,下调贷款利率等。

房地产金融政策调整,有相应的考量。一是为了更好地稳增长。受诸多因素影响,我国经济下行压力仍然较大,稳增长被摆在更加突出的位置。房地产作为支柱产业,关系大量上下游企业,在稳增长中具有重要作用。房地产市场发展关系到宏观经济大盘稳定,调整过紧的房地产金融政策,有助于稳预期、稳增长。二是为了更好地防风险。去年以来我国房地产市场出现了一些新问题,新情况,出现少数房地产企业到期债务未能偿还等风险。虽然房地产市场总体风险可控,但仍需高度重视风险防范。适度调整房地产金融政策,有助于有序化解房地产市场风险,也有助于保护住房消费者的合法权益。三是为了更好地促发展。当前,央行运用多种货币政策工具,进行逆周期和跨周期调节,银行流动性较为充裕,资金成本有所下降。在有效信贷需求不足等情况下,商业银行将住房贷款视为优质资产,希望通过更灵活的政策加大住房信贷投放,激发居民购房意愿,保持信贷总量稳步增长。

金融是房地产市场的血脉。过去一段时间,在房地产高速增长之下,大量金融资源流向房地产市场,既推高了宏观杠杆率,积累了金融风险,也挤压了对其他行业和小微企业的服务。将房地产金融政策作为房地产市场泡沫手段,坚持“房住不炒”定位,逐步降低房地产金融化、泡沫化,是必要且重要的。同时,房地产金融政策调整应循序渐进,有计划、分步骤地实施,尽量减少对市场的冲击和影响。去年一段时间,个别地方在房地产金融方面存在某些“一刀切”做法,目前正在加以纠正。房地产市场融资和预期有所改善,但政策调整还有空间,仍应持续进行。

特别是,应进一步落实好差别化的住房信贷政策,合理把握信贷投放,更好地满足自住型和改善型购房需求,抑制投机性、投机性购房需求。住房信贷政策既关系到房地产市场,又与群众利益息息相关,总体上应坚持“因城施策”“一城一策”,既较好地支持居民合理的住房消费需求,又有助于防范风险、抑制泡沫。今年2月,全国住户贷款同比减少3369亿元,其中中长期贷款减少459亿元,反映出一段时间以来,房地产市场较为低迷,居民住房消费意愿仍然不高。下一步,应支持更多的城市和金融机构对房地产金融政策特别是住房信贷政策进行调整,住宅去库存周期较长的城市,政策调整的力度和步伐可以适当加大,以进一步降低居民购房负担,提振住房消费意愿。

从长远看,应加快探索和形成房地产的发展模式,坚持租购并举,大力发展租房市场,推进保障性住房建设。前不久,央行、银保监会印发《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》,金融机构要以此为牵引,优化房地产金融业务结构,调整资源配置方向和重点,加快创新产品和服务,加大对住房租赁市场的支持和服务。住建、财税、金融管理等部门要积极配合出台政策调整,支持和推动房地产向新发展模式转型。

(源自新华网)

着力促进住房消费健康发展

稳定住房消费与“房住不炒”并不矛盾,满足购房者购置首套房和改善需求的前提是不能过度加杠杆,不能给投机性需求大开方便之门。

近期,又有多地调整房地产市场调控政策。4月11日从苏州有关部门传出消息,苏州的“限售”和“限购”政策均有松动,二手房限售年限从5年缩短至3年;非苏州户口购房社保要求由3年内连续满24个月改为累计24个月;非户籍居民卖房后两年内无需社保或缴税证明可直接购房。苏州政策的调整有助于进一步释放合理改善性需求,对于“卖一买一”的购房者是利好消息。一段时间以来,房地产调控政策宽松迹象明显的城市包括郑州、哈尔滨、福州等省会城市,也包括衢州、绵阳等三四线城市。苏州房地产一直备受关注,此番新政出台,被认为是一个信号,即调控松绑的城市范围已进一步扩大至热点城市。

从中央到地方,房地产相关政策都在积极促进市场发展。3月中旬,金融工作会议以及央行等有关部委均表态将防范化解房地产市场风险,促进市场平稳健康发展。综合近期各地新调控政策,包括放松限购、降低首付比例、发放购房补贴、降低房贷利率、取消限售或缩短限售年限等。与房地产相关的政策也频繁出台,如放松落户限制、支持人才购房等,在客观上有利于市场恢复。

应该明确,房地产政策的调整是各地落实房地产市场调控主体责任,因城施策促进房地产市场平稳健康发展的体现。房地产调控政策既要防市场大起,也要防大落。当市场形势出现变化,调控政策随之调整是有必要的。房地产市场在经济发展中的支柱地位没有变,其带动作用强,对于稳定经济发展和防范风险都有至关重要的作用,通过调整政策促进市场平稳健康有利于地方经济发展,有利于稳定宏观经济基本面。

政策暖风频吹,市场反响几何?不同城市间有所分化。北京3月份二手房网签数量1.5万套,尽管与去年同期2.2万套相比仍有一定差距,也已经高于今年1月份、2月份的1.1万套和0.8万套不少;郑州调控措施出台后,市

(源自新华网)

北京商业地产市场迎来复苏



“2022年开局,北京商业地产市场迎来了显著复苏,去年旺盛的租赁需求得以延续,市场信心提升的同时也展示了北京商业地产市场的韧性发展。”日前,仲量联行中国区首席战略官兼华北区董事总经理张莹在第一季度北京房地产市场回顾发布会上表示。

在整体复苏的趋势下,办公楼租赁市场迎来全市平均租金的三年首涨,同时租户需求仍保持活跃。在投资市场,物流地产、长租公寓及另类资产成为投资重点,零售地产市场租金维稳,工业物流地产市场租金保持稳步上涨,高端住宅市场供需两旺。仲量联行报告显示,多元化物业类型受到高度关注,在全国范围内物流地产、长租公寓及另类资产成为投资重点。在北京投资市场中,长租公寓持续受到关注。一季度,中骏集团旗下方隅联合KKR以18.7亿的价格对大兴方隅公寓项目的收购也已正式完成。办公楼租赁市场表现企稳回升,办公楼仍为投资者关注核心。北京优质商业投资机会稀缺,但投资人仍持续寻求北京商业地产市场的投资机会。仲量联行中国区投资及资本市场业务运营主管兼华北区负责人徐茜茜表示:“目前优质商业的投资竞争进一步加剧,物流地产、长租公寓及另类资产是目前市场的投资重点。生命科学及智能制造等产业的飞速发展,也推动产业园区物业类型持续受到关注。”

零售地产方面,一季度市区市场租金水平维持平稳,环比小幅上涨0.3%,核心市场租金持续领涨,环比上涨0.6%。另外,郊区市场空置率小幅升至6.5%,郊区租金环比下降0.4%;得益于稳定的长租需求,一季度工业物流地产空置率下降至4.3%,租金环比微幅上涨0.7%,增速保持稳健,大部分项目租金保持平稳趋势。

一季度北京高端住宅市场供需得到合理释放,成交量在一季度环比下降45%,但仍有848套成交,同比增长80%。高端住宅市场新房价格以及租金总体处于平稳态势。一季度高端住宅新房价格环比微降0.4%,同比上升0.4%。租赁市场活跃度较低,租金保持

稳定。

(源自新华网)

首个保障性租赁住房REITs项目已报送国家发展改革委

日前,记者了解到,保障性租赁住房发行基础设施REITs产品取得突破性进展,深圳市人才安居集团项目近日已报送国家发展改革委,成为全国首个正式申报的保障性租赁住房REITs项目。

保障性租赁住房REITs工作得到大力推进。2021年6月29日,国家发展改革委印发《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点工作的通知》,将保障性租赁住房纳入基础设施REITs发行的行业范围。

据悉,国家发展改革委高度重视这项工作,通过现场调研、座谈研讨、视频沟通等多种方式,对重点项目加强指导,协助解决推进中的难点问题。例如,采用“开门办公”方式指导支持深圳市人才安居集团推进保障性租赁住房REITs项目。现场调研北京市有关租赁住房项目,帮助重庆市发展改革委和项目单位等研讨解决相关项目的运营模式问题,积极研究上海市有关保障性租赁住房项目发行REITs的监管要求等。

深圳市发展改革委主任郭子平表示,该部门积极协助国家发展改革委提前介入、工作前移,帮助人才安居集团在2个月内完成了项目申报材料从准备到定稿的全部工作。在项目申报过程中,深圳市发展改革委与规划和自然资源局、国资、住房建设、金融监管、税务、证监、深圳证券交易所等单位通力协作,先后召开十余次会议,专项推进保障性租赁住房REITs项目存在的产权登记、资产划转、资产认定、项目配租等重点难点问题,并提前协调解决了项目发行阶段的潜在问题。

基础设施REITs助力保障性租赁住房可持续发展。住房城乡建设部数据显示,全国已有近30个省(区、市)出台了加快发展保障性租赁住房的实施意见。“十四五”期间,40个重点城市初步计划新增保障性租赁住房650万套,预计可帮助1300万新市民、青年人等缓解住房困难。

深圳证券交易所副总经理李辉认为,当前推进保障性租赁住房REITs正当其时。“保障性租赁住房资金来源分散、持续稳定,与发行公募REITs的要求较为契合。”李辉说,“同时,保障性租赁住房REITs进一步丰富了基础设施REITs的底层资产类型,REITs的信息披露、交易招募等机制,也有助于租赁住房行业的可持续发展。”

深圳是一个对保障性租赁住房需求很大的城市。根据第七次全国人口普查数据,深圳非户籍常住人口占常住人口的71%,市民住房呈现以租为主的特点。

深圳市住房保障署相关负责人表示,“十四五”期间,深圳计划建设筹集保障性租赁住房40万套(间),占各类住房建设筹集总量的45%左右。如此大规模的建设需求带来了较大的资金压力。

2020年10月发行的《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案(2020-2025年)》要求,依法依规开展基础设施REITs试点。

“深圳发行保障性租赁住房REITs,有利于盘活存量的保障性租赁住房资产,吸引社会资本参与建设,解决资金来源问题;有利于迅速增加保障性租赁住房供应,提升租赁住房企业的运营管理能力。”该负责人说。

安居集团选取优质资产发行保障性租赁住房REITs。深圳市人才安居集团是2016年成立的住房专营机构,已累计筹建各类保障性租赁住房15.8万套,其中保障性租赁住房约8万套,资产规模达1700亿元。该集团在“十四五”期间计划承担深圳三分之一保障性租赁住房建设筹集任务,亟需长期、大额、低成本的资金支持。

“当前,保障性租赁住房企业的融资模式以传统债务融资为主,加大了企业的债务负担,发行基础设施REITs可以盘活沉淀的保障性租赁住房资产,降低企业资产负债率,形成‘投资建设住房—REITs盘活资产—回收资金再投资’的良性发展格局。”深圳市人才安居集团有限公司董事长赵宏伟说。赵宏伟介绍,本项目选取了4个优质项目参

(源自新华网)

射阳农商银行
SHUYANG RURAL COMMERCIAL BANK

1 农商行贷记卡 元洗车

每月可享受 2 次

活动时间: 2022年4月30日-2021年7月28日

活动期间,客户在我行合作洗车类商家消费时,通过微信使用我行贷记卡付款,即可享受“1元洗车”优惠。活动期间单个客户每月可享受2次,总名额800名,先到先得,用完即止。

我行合作收单商户名单

门头名称	商户地址
孙浩洗车保养	射阳县兴桥镇镇兴路17-1-2号
佳行汽车养护	射阳县海河湾国际汽配城50米左右
豪义汽车服务	盐城经济开发区东环路50号中石化加油站内
新起点汽车维修装潢	盐城经济开发区世纪国际汽配城
华顺汽车维修会所	盐城经济开发区世纪国际汽配城249号
双城汽车维修会所	射阳县经济开发区保康家园3号楼115门市
金美汽车维修会所	射阳县经济开发区保康家园1号楼104室
苏美超市洗车打蜡店	射阳县合德镇解放路386号
米莱林香樟酒店	香樟园小区东门北侧

客服热线 69966666
www.sycrb.net

