

楼市开年面临资金困局 节后成交达近半年最低水平

2014 年将是房企资金紧张的一年,一是销售放缓是大概率事件,影响企业的销售回款,而去年企业普遍大规模拿地。另外,目前银行从风险防范角度也放缓了放贷速度,每年年初的房贷政策都相对宽松,但 2014 年开年各大银行都或多或少收紧了房贷利率并放缓了放贷速度,部分股份制中,小银行甚至已经暂停了房贷业务。企业层面对今年的资金紧张局面也有所预期,在国内融资渠道受阻的情况下寻找海外资金,1 月份已经有超过 15 家企业发布海外融资计划或意向计划,合计总融资额过 500 亿人民币。

节后成交明显下降 为近半年最低水平
春节长假后第一周,一线四大城市房地产成交面积 28.92 万平方米,环比增 680%,广发证券跟踪的部分二线城市房地产成交面积 142.63 万平方米,环比增长 246%。节后一线城市楼市成交并未恢复到正常的成交水平,与去年春节后一周相比,成交面积同比下降 47%。二线城市,成交同比下降 27%。成交规模与节前相比均有所萎缩。

分区域来看,重点地区的成交量均未达到年前水平,在中心一线城市的影响下,成交指数为近半年正常交易周的最低水平。中部地区成交较弱,但其他地区如西南和东北地区的成

交回到了年前水平。
全国的楼市库存水平逐渐保持平稳,春节前后是传统的淡季,环比变化反应了当前市场情绪不高,开发商的推盘在淡季也有所减少。大部分 A 股龙头企业在今年一季度推盘量都不会太大,销售以过去存货的去化为主,全国库存水平小幅上升,上海库存整体略有下降,北京在底部维持平稳状态。目前推货与销售均处于淡季水平,供需两端的消极表现使整体延续了 13 年 4 季度的高库存状态,短期房价压力较小。

2014 年,在按揭方面很难再次出现之前折扣的状况;销售方面,全国销售增速趋缓是比较一致的观点,下半年推货水平将会明显高于上半年,主流公司销售增速约 20%;政策方面,换届政府带来了新的变化,未来市场在房地产行业中的作用将会进一步提升,新的住房保障体系仍需要时间去建立,共有产权房的规模在短期不会扩张得太快;房价方面,地价仍然是房价最有利的支撑,而下半年短期供给端的加强将为房价带来一定的压力。

北京高价房限售令松动 两会房企议题预测
两会召开在即,虽然企业的资金面偏紧,成交量下降,但地产的股市却开始出现好转。

从近 5 年我国“两会”期间的地产股表现看,两会召开的 3 月份,地产股有 3 次绝对收益率为正,同时地产股有 3 次跑赢沪深 300。两会召开前一个月,地产股有 4 次跑赢沪深 300,只有 2013 年两会前是跑输沪深 300。而两会结束后一个月,地产股有 3 次跑赢沪深 300,2 次跑输沪深 300。

北京高价房限售令松动。去年 10 月份开始,北京市一直执行 4 万元/平方米房屋预售禁令,即预售均价超过 4 万元/平方米的楼盘暂不发给预售许可证。这影响了北京约 30 个项目。但在 2014 年 1 月,4 万元/平方米预售禁令正式开解,北京市住建委发放了 2014 年首批 3 个住宅项目预售许可证,其中泰禾北京院子和紫辰院,预售价格均在 60000 元/平方米以上。绿地中心更是接近了每平方米 10 万元,这对短期房价在数据上的控制更为不利。

依据此前市场的情况,对此次两会可能涉及的房地产相关主题进行梳理,主要可能包括:土地集约化使用问题、丝绸之路、大自贸区、环保和新能源、国企改革、环首都经济圈建设和养老等 7 方面。

社会融资总量同比略增 宏观流动性回落
2 月 15 日,人民银行发布《2014 年 1 月

份金融统计数据报告》。1 月份新增人民币贷款 13200 亿元;人民币存款减少 9402 亿元。这说明了社会融资总量同比略增,新增信贷占比稳定。2014 年新增信贷同比多增可以预计,全年社会融资供给主要受银行表外融资、直接融资影响。监管当局在规范影子银行的力度和进程将对全年社会融资供给产生重要影响。

1 月份新增社会融资总量 2.58 万亿,同比多增 399 亿元,信贷占比 51%,与上月持平。1 月份新增贷款 13200 亿元,占新增社会融资总量的 51.2%。从新增构成看,1 月份贷款同比多增 2469 亿、委托贷款同比多增 1904 亿,是促使新增社会融资总量同比多增的主要构成;1 月份企业债券净融资同比少增 1917 亿、信托贷款同比少增 1040 亿,是负向拉低同比多增的两大因素。

新增贷款符合预期,信贷投放累积效应突出。1 月份的信贷数据与 2013 年 12 月份的信贷投放密切相关,在 12 月份央行严控信贷规模后,银行在 1 月份将前期积累的项目进行投放,带动信贷、企业贷款及企业中长期贷款的快速上升,也使银行不得不压降票据融资,控制贷款规模。

(孙梦姝)

建业业主一家亲



2 月 14 日至 16 日,在全市人民欢度元宵佳节之际,周口建业森林半岛组织新老业主开展联谊活动,数百名业主欢聚一堂,或包元宵、或现场烹饪、或进行猜谜语比赛、或照全家福……其乐融融,大家不但度过了难忘的节日,还加深了友谊、促进了邻里关系。图为业主在一起包元宵的场景。
李国阁摄

房企增长速度下滑 开发商陷“集体焦灼症”

行业外部和内部大环境的负面变化,房地产业及房企增长速度的下滑,正成为套在开发商头上的“紧箍咒”。

房地产业已热闹了十多年,从没像当前这么闹腾与惶恐。

从市场面看,怪象有三。一是地热房凉。地王之多、地价之高,除了 1992 年~1993 年的海南、北海,已超过近几十年来任何一个时期,就连 2007 年、2009 年~2010 年这些著名的房地产热潮年头,也赶不上刚过去的几个月。即便春节前后,地方政府也一反常态,大规模推地,来满足开发商的饥渴欲望。与之相对应的是,部分城市房市降温的迹象,越来越趋显性化,而往年一季度房贷大规模放水现象,今年了无踪迹。地热房凉,到底是购房者傻,还是开发商笨?

二是区域分化。不同区域的市场表现,分化程度史无前例。一线城市和少数二线城市的房价飙升,与温州与鄂尔多斯的房价大跌同存,更多的三四线城市房市则是一片沉闷,供大于求的格局制约着房价上涨幅度。关于三四线城市空城、鬼城的报道不绝于耳,关于三四线城市即将崩盘的预言充斥舆论。

三是预判分歧。当前,各界对于 2014 年房地产市场走势的观点,存在巨大差异,看多者和看空者都不少。近 10 年来,看空者多为业外人士,但近期也有部分地产大佬看空市场。比如,王石说今年楼市“形势不妙”,王健林对今年楼市不乐观,更值得关注的是,连自称看多房价十几年的任志强,也警示其他同行不要对 2014 年太乐观。

从房企层面看,折腾有三。其一,很多房企感到困惑,区域布局忽左忽右,2010 年~2011 年,众多房企逃离一线城市,涌入三四线,去年则重新杀回一线,地产巨头自

不必言,年销几十亿的地方房企,也雄心勃勃地将京沪拿地作为战略目标。却不知,一线城市的高利润与高风险是一对孪生兄弟,如若不信,可打听一下 2010 年在上海拿高价地而在 2011 年卖低价房的开发商,曾经是多么痛苦。

其二,地产股的沉沦。去年下半年以来,主流地产商业绩靓丽,但地产股表现萎靡,明显跑输大盘,万科等股价居然已跌回到 2011 年底的水平——也即本轮楼市复苏之前的低谷水平。其中一个因素是,很多机构投资者认为中国房地产市场正在经历、或即将迎来重要的行业拐点,好日子很快将过去。虽然笔者仍坚持至少未来 5 年楼市不会崩盘,但不可否认的是:全国商品房成交量将在未来几年见顶,地方政府将不再以“GDP 论英雄”,对房地产业的依赖度趋降。

其三,企业战略重塑。行业外部和内部大环境的负面变化,房地产业及房企增长速度的下滑,正成为套在开发商头上的“紧箍咒”。在此形势下,不必说中小房企迷茫而不知所措,就连大房企,也心生惶恐。都亮带着万科高管频频考察阿里、腾讯、海尔、小米,传统地产业与新锐产业的合作,似乎箭已上弦。另外,万达进军文化产业、恒大卖矿泉水、世茂入股申银万国、诸多房企入股银行、进军海外房地产等,都在预示着地产巨头们的焦灼与谋变。

总之,伴随着中国经济的转型,由高增长转入中增长,调控方式与住房制度的变革,房地产生命周期的更迭。在这几大因素的综合作用之下,中国房地产业自 2011 年就已告别“黄金十年”,虽然已经拉开“白银十年”的序幕,但只有与时俱进、顺势谋变的房企,才能走得更远。

(据《新京报》)

买房三大注意事项 房屋细节不应忽略

小区周边是否有噪声源
如果购买的楼盘离高架桥近,即使高架桥上已经安装了隔音设施,也还是会有噪声存在的。比如有些人睡觉时对声音较为敏感,稍有动静就会惊醒。因此,夜深人静时,高架桥上车辆行驶所产生的噪声,势必会影响到居民的睡眠。
如果附近有噪声源,不妨在周边找个地方住一晚上,亲身感受一下噪声对自己的影响到底有多大。

房子是否有“光影反射”情况
有的住宅毗邻着大面积玻璃幕墙的建筑,很有必要选择在晴天看房,观察玻璃反射阳光的情形。建筑外立面采用玻璃幕墙,犹如一面大镜子对邻近的建筑形成反射光,如果光线十分强烈,射进室内会非常刺目,使人心神不宁,甚至产生烦躁情绪。
房子的隔音效果如何
房屋的隔音效果如何,直接关系到居住的舒适程度。试想,假如隔音效

果不佳,在屋内说话如同置身于户外,这将毫无隐私可言,也会让居家氛围大大减弱。
住宅隔音效果好的建筑材料具有表面致密、无孔光滑等特点。一般来说,几乎所有的材料都具有隔音作用,比较常见的隔音材料有实心砖块、钢筋混凝土墙、木板、石膏板、铁板、隔声毡、纤维板等。
(据新华网)