

地产优化政策密集出炉 “金九银十”成重要观察窗口



在7月底中央政治局会议定调“适时调整优化房地产政策”之后一个月,房地产政策优化在上周进入落地期,供需两端政策均有实质举措落地。其中,8月30日广深2个一线城市同日宣布“认房不认贷”,次日央行宣布首付比例和利率下限调整,奏响了本轮地产政策优化至今的最强音。

在楼市销售持续低迷的背景下,上市房企业绩承压,如今需求端优化政策密集出炉,业内对“金九银十”的楼市表现抱有期待。在下一阶段,除了关注需求端政策落地的强度以及效果之外,供给端的政策调整也即将进入新一轮观察期。

形成政策合力

8月30日早上,广州作为一线城市,带头打响“认房不认贷”的第一枪,同日晚间深圳市跟进“认房不认贷”。次日,跟进落地该政策的城市更多,既有与广深同省的中山、惠州,也有武汉等内陆城市。就在人们期待北京、上海加入“认房不认贷”阵营的时候,更重磅的消息在8月31日晚上发布:央行一纸通知,开启了下调最低首付比例下限和存量房贷利率下限的政策大门。

整体来看,“认房不认贷”与优化差别化住房信贷政策均从需求端发力,对第二套房或者改善型购房者最有利。我国主要城市的首套住房首付比例、房贷利率等都明显低于二套住房,两项政策大幅降低了购房者的购房门槛,且两者有望在部分人群身上形成合力。

以广州为例,“认房不认贷”意味着居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)申请贷款购买商品住房时,家庭成员在当地名下无成套住房的,不论是否已利用贷款购买过住房,银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

央行对差别化住房信贷政策的调整优化主要包括两点:在首付比例方面,首套住房和二套住房的最低首付款比例下限分别不低于20%和30%;房贷利率方面,首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点,二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。

目前,广州在“认房又认贷”的同时,执行原有差别化住房信贷政策。在“认房不认贷”之后,无房有贷款或有贷款记录的家庭,在广州购房的首付比例将大幅下降至30%,房贷利率将降至4.2%。如广州以最大力度优化差别化住房信贷政策,则首付比例将进一步下调至20%。

不过,央行宣布的调整优化差别化住房信贷政策系作为政策总纲,尚需按因城施策原则,由各地自主决定落实。

“认房不认贷”以及信贷政策调整将有助于降低居民购房门槛和购房成本。当前执行“认房又认贷”且存在限购的城市主要为高能级的一二线城市,其中前者涉及“北上广深”等16个城市,后者包括一二线的24个城市,在政策调整后有望释放出这些高能级城市的购房需求。

目前,“认房不认贷”政策已经进入落实阶段,信贷政策调整仍有变数。从下调空间来看,中金公司表示,3个超高能级城市(北上深)首套/二套的首付比例下调空间平均分别为13和30个百分点,21个高能级城市对应的首套/二套下调空间平均分别为10和15个百分点。从执行速度来看,中指研究院指数研究部总经理曹晶晶表示,预计二线城市将很快调整至下限水平。

除了两大政策之外,央行降低存量首套住房贷款利率的政策,也被业内看好将有利于鼓励社会合理消费需求。据中指研究院统计,8月有36省市(县)出台地产优化政策54条,政

策频次加快,此前1~8月,调控措施出台数量超400次。

整体来看,上周的两大需求端政策出炉,传达了多个积极信号,提振市场情绪:

第一,政策落地速度快、强度高。“认房不认贷”调整在纳入工具箱之后一周即在一线城市快速落地,让人们后续住房信贷政策的落地抱有极高期待。

第二,捕捉市场关键时间点。在利好政策集中落地之后,传统的“金九银十”即将到来。政策的出台与落地有助于促进房地产市场信心修复和预期改善,推动刚需和改善性需求入市,激活市场交易。

第三,政策执行有望超预期。在广州落地“认房不认贷”的通知中,对购房主体和贷款主体的认定不一致,国泰君安房地产行业分析师谢皓宇预计,政策在执行的初期仍然将按照市场理解的以家庭为贷款主体,并在合适的时候再次调整为以成员为贷款主体。

民营房企融资获支持

除了需求端的政策,上周在供给端也有重要政策落地,且服务于在此前各类供给端政策中受益较少的民营房企。

8月30日,在中国人民银行召开的金融支持民营企业发展工作推进会上,央行行长潘功胜表示,金融监管部门将以《关于促进民营经济发展壮大的意见》作为支持服务民营经济的行动指南,采取有力措施,为民营企业发展创造积极条件。

上交所副总经理董国群则在会上直面房地产相关话题并表示,抓住房地产市场这个牵一发而动全身的领域,坚决落实好支持房地产市场平稳健康发展的各项政策措施。保持

房企股债融资渠道总体稳定,支持正常经营房企合理融资需求,“一企一策”稳妥化解大型房企债券违约风险,推动民营房企股债融资项目案例落地。

值得注意的是,在工作推进会上,同时举行了“金融支持民营企业发展签约仪式”。包括房地产企业在内的多家民营企业,在会上与银行、上交所、深交所、交易商协会进行签约。其中,涉房企签约事项包括:中国银行和龙湖集团、上海证券交易所和新城控股、深圳证券交易所和滨江集团、深圳证券交易所和美的置业进行签约。

在同一日,参与本次会议的龙湖集团、美的置业均在当日宣布发行中票。龙湖集团发行2023年第一期中期票据,发行规模11亿元,期限3年,利率为3.5%。该债券由中债增进提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保,由四大国有银行联合承销。美的置业则宣布拟发行15亿元中票,该中票同样获得中债增进提供支持。

在此之前,今年仅有新湖中宝、新城控股、中骏集团、金辉集团等房地产公司先后成功发行中债增进债券,规模分别为7亿元、8.5亿元、7亿元、8亿元。不过整体来看,房企债券融资仍面临规模缩水的现状,今年前

7个月,民营房企信用债发行规模仅约165.5亿元。

在本次会议之前,证监会本周也发声对房企再融资松绑,房地产上市公司再融资不受破发、破净和亏损限制。

方正证券分析师曹柳龙表示,本次金融支持民营企业发展工作推进会对当前地产企业融资两个关注点均有回应,第一是优质房企股权融资进展,第二是防范化解民营房企风险。他认为,多部门联合表态后,优质房企股权融资有望进一步提速,民营房企也有望获得更大力度的融资支持,相关风险或将得到稳妥化解。

仍有政策调整空间

即将到来的“金九银十”将成为政策效果的重要观察窗口。

万科董事会主席郁亮8月31日公开表示,“当前政策已在发力,希望已出台的政策尽快落地实施,推动市场回到健康合理的水平。”他同时呼吁,“盘活存量资产等问题对行业长期健康稳定发展意义重大,中央政治局会议也提出了有关要求,这对行业是一个鼓舞,我们也在期待具体举措的出台。”

美的置业董事长郝恒乐8月30日也发声,认可目前渐次落地的地产政策优化。“需求端出台的政策非常

具体,力度很大,对于提振房地产市场会起到一定作用,但作用的发酵有一个过程。”郝恒乐认为,“居民的刚性需求长期且持续存在,经过周期调整会回到良性发展的轨道,公司有绝对信心,不管怎样调整,机会一定大于挑战。”

最新出炉的销售数据显示,8月房企销售情况仍在下行,中指研究院统计,2023年1~8月,TOP100房企销售总额为4.36万亿元,同比下降8.6%,降幅相比上月扩大4个百分点;其中8月单月销售额同比下降39.2%,创今年单月降幅新高。

在销售走弱的背景下,上市房企盈利性持续走弱,净利润下滑显著。今年上半年,97家A、H股房企营业收入均值同比下降1.3%,其中,50家企业营收同比下降,68家企业净利润同比下降,行业整体盈利性持续走弱。

中指研究院市场研究总监陈文静表示,广州、深圳相继落地首套房“认房不认贷”,将有效带动房地产市场预期和信心的修复,短期广深房地产市场行情可期,但市场持续企稳回升仍需更多供需两端政策协同发力。

目前,在政策工具箱中还有颇多

储备。陈文静表示,在需求端还可以调整京沪普宅认定标准,如通过降低非普宅首付比例的方式进行优化。进一步降低交易税费也可以降低居民购房成本。在供给端,陈文静呼吁,进一步加大对房企在融资、税费减缓等方面的支持。

东方证券分析师赵旭翔表示,部分于去年底展期的开发贷预计最早于今年四季度到期,部分房企资金压力可能会边际趋紧,或重新进入融资端支持政策的观察点,可能为房地产板块带来更大弹性和确定性行情。

(证券时报)