

# 业内人士： 共有产权住房落实后 地产价格将下滑

近日,北京市住建委对外宣布《北京市共有产权住房管理暂行办法》向社会公开征求意见。根据该办法,北京拟新推“共有产权住房”,“新北京人”获得共有产权房的比例不低于30%。

有业界专家认为,虽然“共有产权”政策对商业银行贷款业务并没有直接影响,但由于银行贷款中地产类融资占比过高,“共有产权”对房地产价格的影响会传导到商业银行房地产行业贷款、地产类企业、居民按揭贷款的存量与增量业务。

“若‘共有产权’在北京得以确认,商业银行的个人信贷也会从按揭更多地转向消费信贷。商业银行应积极开展‘消费信贷’‘租金贷’‘共有产权贷’等新业务品类,以应对个人住房贷款回落的风险。”中国人民大学国际货币研究所研究员李虹含在接受记者采访时表示。



## 50城卖地收入 1.8万亿元 23城卖地收入翻倍



本报讯8月8日,北京出让4宗地块,起始总价150亿元,最终土地出让金收入达186亿元。

值得关注的是,京东底价竞得亦庄一宗综合性商业金融服务用地。据悉,北京经济技术开发区路东区B4地块最终由京东摘得,溢价率为零。

根据国土局网站消息,北京联茂方泰房地产开发有限公司耗资38.5亿元底价拿下该地块。此地块与京东仅一路之隔,该地块要求商业部分全部自持,且无偿代建车位。据相关消息显示,北京联茂方泰房地产开发有限公司2017年1月份由京东注册,刘强东任经理。简言之,刘强东拿下了这幅近在咫尺的地块。

此外,国瑞+中铁建+碧桂园联合体5808亿元、自持比例36%拿下海淀翠湖科技园6009、6010地块;万科+平安联合体则以18055亿元、44%自持斩获翠湖科技园6019、6020地块;北京经济技术开发区路东区G2R1等地块则是被首创+远洋联合体以71.65亿元收入囊中。

值得一提的是,据中原地产研究中心提供给《证券日报》记者的统计数据,截至8月8日,2017年内全国卖地最多的50个城市合计卖地金额达到了1.8万亿元,与2016年同期相比,上涨了46%,平均地价上涨了33%。

中原地产首席分析师张大伟向记者表示,地价上涨的城市主要集中在三线城市,包括扬州、金华、漳州、常州、嘉兴和盐城等城市;卖地收入较高的城市则依旧多为一、二线城市,包括北京、上海、南京、杭州、武汉、重庆、苏州、郑州等12个城市卖地收入均超过了500亿元。

此外,全国有23个城市卖地收入同比翻倍,60个城市卖地收入超过了100亿元。张大伟称,上半年全国楼市成交分化明显,一线城市明显降温,二线城市逐渐平稳,三线城市有所上升。鉴于此,在一、二线热点城市周边的三、四线城市,房企抢地意愿强烈,因此导致溢价率飙升。

另有业内人士向本报记者表示,房价上涨已经明显放缓,之前部分房企获得的高价地很可能面临入市难的问题。此外,此轮三、四线城市上涨预期强烈,待这些城市的改善性需求释放完毕后,市场后期购买力则不足,房企在三、四线城市所拿的高价地,可能会成为未来难以消化的库存。

(证券)

A

## 银行房地产贷款 资产质量承压

“共有产权住房”就是买主人与政府共有房屋产权。北京市住建委相关负责人解释说:“共有产权住房政策通过实行政府与购房人按份共有产权方式,政府将其持有的部分产权的‘使用权’让渡给首次购房人,进一步降低房屋出售价格,最大限度支持夹心层首次购房需求,满足无房家庭住房刚需。政府和民众一起努力解决住房困难。”

方正证券房地产首席分析师夏磊分析称,“共有产权房”实质上是商品房的一种,是有保障功能的商品房,但在产权份额上由政府持有一部分,减少了购房人的压力。由于其产权分割更为清晰,日后北京新入市的自住房会逐渐被共有产权房取代。

显而易见,“共有产权房”的推出,增加了一种住房供给,使购房者多了一种选择,而对于开发商而言,或许不是一个好消息。

“这一政策对于稳定房价预期将起到一定的积极作用。”链家研究院院长杨现领表示。

“‘共有产权’在北京落实之后,房价有可能稳定或小幅回落,意味着抵押品总价值将因地价价格的下滑快速缩水。”李虹含告诉记者。

记者在采访中了解到,商业银行原有贷款品类中,房地产行业、地产企业融资、居民中长期按揭贷款占比较高,约占贷款总规模的40%,其抵押品大部分是房屋、土地等。

李虹含表示,根据新资本协议等监管规定,如果抵押品价格下滑,银行必须针对这一债权进行准备金计提,杠杆比率下滑,不良贷款比率有可能进一步提升,对商业银行房地产贷款质量形成潜在的压力。

B

## 地产类信贷融资需求或将萎缩

银行业人士告诉记者,目前商业银行对房地产行业的资金支持主要体现在两方面,即对居民购房的个人购房贷款支持和对房地产企业融资需求的支持。

对于房地产企业来说,在其发展的不同阶段,银行在企业的资金来源、周转中都扮演了不可或缺的角色。

据介绍,房地产业获得商业银行贷款支持的主要有两种用途:一种是支付土地周转市场的低价款项(银监会等部门的政策从2016年9

月开始限制商业银行支持房企拿地融资),另一种是用于房地产建设项目中支付给建筑商的款项。

需要购买房地产产品的一方,在购买时可以向银行提出申请,通过按揭贷款来购买,将房地产产品卖出后,所得款项用来交付银行贷款和利息,形成一个循环的周期。整个循环周期的资金链运转都是依靠商业银行的房地产贷款,其利息收入也来源于其中,在这一周期中,房地产业和银行业二者实现了

共赢。

“在房地产调控强化,建立长期有效机制的过程中,传统的房地产信贷需求可能会萎缩。”李虹含认为,“共有产权”主要是支持自有商品住房、保障房与租赁市场发展起来,预期未来还会陆续有一系列政策出台,在此背景下未来会有更多的居民会偏向选择租房。另外,随着国家房地产宏观调控政策的进一步深入和居民购房热情的下降,房地产企业融资需求将进一步萎缩。

C

## 大力发展租房类融资服务

为抑制房价过快上涨,2016年下半年以来北京市土地出让采取“限价房竞地价”和竞报自持面积比例以及设计方案的模式进行土地上市交易,多块上市土地最终以“全部自持”的方式取得,包括万科、中铁等均自持形式竞得自持商品住房用地。

业内人士表示,随着自持商品房地用的逐渐增多,未来房地产企业开发融资的还款来源由单一的依靠房产销售回款变为通过房地产投资信托基金(REITs)资产支持计划受让租金收益权的方式,实现租金收入提前回款,从而归还开发融资款项,或者通过REITs资产支持计划回购政府占比30%房产份额。

“若‘共有产权’在北京得以确认,商业银行在发放房地产开发贷款的同时可考

虑为客户设计未来以REITs资产支持计划的方式实现商业银行资金的退出,从而保障商业银行资金安全。”李虹含提出。

据了解,REITs是一种以发行收益凭证的方式汇集特定多数投资者的资金,由专门投资机构进行房地产投资经营管理,并将投资综合收益按比例分配给投资者的一种信托基金。

2015年1月6日,《住房城乡建设部关于加快培育和推进住房租赁市场的指导意见》发布,明确提出“用3年时间基本形成渠道多元、总量平衡、结构合理、服务规范、制度健全的住房租赁市场”、“积极推进REITs试点。REITs是一种金融投资产品,推进REITs试点,有利于促进住房租赁市场发展,有利于解决企业的融资渠道,有利于

增加中小投资者的投资渠道。通过发行REITs,可充分利用社会资金,进入租赁市场,多渠道增加住房租赁房源供应”。

李虹含认为,银行响应国家号召,可以选择长租类或者共有产权房类资产开发公司,如万科(年内发展10万套计划)、世联行(年内发展10万套计划)、龙湖地产等发放贷款。

“同时,商业银行应创新地产共有产权与租赁类企业的金融支持方案,包括REITs、公积金补贴、共有产权、自住房制度等鼓励地产业物业公司转型。此外,成立房地产企业并购基金,盘活一线城市存量房地产业务,加快存量房租赁住房、共有产权房住房的转化速度。”李虹含建议。

(金时)