

多地微调楼市政策 基调以“稳”为主



2月房企融资额 环比大幅下降

据《经济参考报》报道,3月4日,北京首都开发股份有限公司发布公告披露其融资计划,包括两期总规模不超27亿元的债权融资计划(非公开定向债务融资)及规模不超50亿元的永续中票融资计划。

2019年以来,随着房企融资能力分化加剧,境内外资信良好、评级较高、财务盘面稳健的房企普遍披露融资计划。不过,从房企的融资规模来看,2月份比1月份明显回落。

根据同策房地产研究院的统计数据,2019年2月,万科、恒大、绿地等40家典型上市房企完成融资总额共计552.88亿元,环比1月的881.01亿元大幅下降37.25%。

同策研究院研究员朱莉莉指出,“经过2018年史上最长周期的资金困局,房企融资能力渐渐成为另一张房企排位表。开年以来融资环境多变复杂,因此预计2019年房企融资环境依然很紧张,房企资金承压将成常态。”

朱莉莉分析认为,从融资渠道来看,各类型债权融资方式降幅明显,跌幅最高达68.7%。2月份,受监测的40家典型上市房企完成融资金额折合人民币共计552.88亿元,其中债权融资额为551.94亿元,环比下降37.31%(1月债权融资总额880.40亿元)。

其中,2月份房企发行公司债共融资363.25亿元,环比上月的512.62亿元下降29.14%。其他债权融资总额57.52亿元,较上月183.75亿元大幅下降68.7%。

此外,中期票据融资总额为53.52亿元,较上月的68.7亿元下降22.09%。境内银行贷款融资总额44.74亿元,环比上月的85.65亿元下降47.76%。信托贷款融资总额32.91亿元,环比上月29.69亿元小幅上升10.85%。

2019年开年以来,外币融资总额稳居首位,占比逐月攀升。2月,外币融资总额357.7089亿元,占比64.7%;1月,外币融资总额占比56.22%。这意味着,在境内融资渠道有所放缓的环境下,境外融资渠道也不甘示弱。

同策集团首席分析师张宏伟认为,“龙头房企的规模竞争可能引起行业的重新洗牌。行业预期悲观的情况下,部分中小房企可能进一步陷入资金困境,未来半年到一年,龙头房企在行业下行调整周期中会迎来比较好的并购机会。” (高伟)

春节过后,天气转暖,一些地方的楼市也出现回暖迹象,但从全国而言,整体上仍处于降温通道。在刚刚过去的2月份,多地微调楼市政策,调控方向有松有紧,总体基调以“稳”为主。

楼市开始“回暖”了?

近期,楼市陷入冰封的环京小镇燕郊楼市再度活跃,房价反弹;深圳某高端楼盘开盘,因操作人数众多,看房预约软件失灵;杭州再现万人摇号,中签率仅为1.5%;苏州部分热门地块被抢拍;无锡、南京、蚌埠等地也相继传出在售楼盘涨价的消息。

虽然一些地方楼市成交活跃度提高、个别项目房价上调,但从全国而言,整体仍处于降温通道。

“春节后,个别城市的确存在个别项目涨价,千人看房、土拍升温等迹象,但我们认为基于前期需求、购买力透支而造成的需求疲软问题仍将持续一段时间,难改总体市场下行调整的大趋势,三四线城市也将面临更大的调整压力。”克而瑞研究中心报告指出。

房价方面,中国指数研究院数据显示,2月,中国100个受监测城市房价平稳,新建住宅平均价格为14724元/平方米,环比上涨0.10%,涨幅较上月回落。

百城中有39个城市房价环比下跌,较上月增加,其中三四线城市占比达到七成。

成交量方面,受春节假期影响,楼市整体成交大幅下滑。克而瑞研究中心数据显示,2月,全国29个重点城市整体成交960万平方米,环比锐减53%,相比2018年同期降幅达28%。

多地发布楼市调控政策

虽然2月适逢春节,但楼市调控政策依然频繁发布。

中原地产研究中心统计数据显示,2月,全国各地房地产调控政策共发布了21次。多地政策调整有松有紧,整体基调仍以“稳”为主。

在政策略有放宽的城市中,海口、西安、南京、常州、深圳等地降低人才落户门槛;合肥、南京、青岛等市下调房贷利率上浮比例;安徽阜阳在出让土地的条件中取消了限价;北京取消企业之间存量非住宅买卖合同网上签约要求。

与此同时,多地政策继续从紧。深圳、上海均提出做好稳房价、稳租金、稳预期工作;郑州、贵州则强调加大房地产市场监管力度,整治市场乱象;南京回应“房价突破限价”一事,称坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,坚持房地产市场调控政策不动摇,力度不放松。

业内:最严调控期已经过去

“房地产政策方面调控最严的时期已经过去。”中原地产首席分析师张大伟说。

他认为,2019年,全国可能出现新一轮微调潮,至少30个城市会出台房地产调控政策,这也将标志着本轮楼市调控全面见底。

张大伟说,只要房价不涨的城市,最近房地产政策都有松动的可能性。特别是二三线城市,除了信贷政策,最近其他政策都有可能调整。

中国指数研究院上海分院分析师方颀近日表示,未来房地产市场将呈现出“市场趋于合理、投资增速放缓”“因城施策推进,市场量价趋稳”“一线城市加大有效供给,二线城市人才竞争引导需求,三四线城市受棚改政策调整下行压力加大”等几大特点。

中国指数研究院分析称,中国房地产调控政策仍将以“稳”为主,在“因城施策”背景下各地政府根据市场运行实际情况稳步优化政策体系。预计未来,房地产市场整体将继续平稳运行,但各线城市市场将延续分化。具体来看,一二线城市有望低位企稳,部分三四线城市将面临一定去化压力。(中新)

三月闽赣皖踏青赏春摄影行

黄山/婺源篁岭/庐山/南昌滕王阁/厦门/鼓浪屿/南普陀

看“醉美”黄山 赏梯田花海 专列十一日游 3月20日左右出发

2480元起

黄山/南浔古镇/寒山寺/南京/上海/杭州/井冈山/庐山

梦里水乡 爱在苏杭 专列十一日游 3月22日左右出发

2580元起

香港/澳门/广深珠/厦门/鼓浪屿/庐山

一座跨海大桥,令无数国人为之动容,厉害了,我的国!

专列十二日游 4月16日左右出发

1999元起

活动电话:4949979 18603754077 13837553695

报名地址:建设路西段平顶山日报社广告中心