



上市房企三季报有人欢喜有人忧

2021年,被视为房地产行业的“金融管控年”,这一年对于房地产企业来说,可谓是处于洗牌的阵痛期。随着房地产税改革试点工作的推进和三季报的披露,上市房企有人欢喜有人忧。

在今年楼市全面遇冷的大环境下,多数企业纷纷开启降本、求稳的模式,达到“三道红线”的房企数量在增多,但与此同时,上市房企也出现今年三季报增收不增利的现象。

■ 据《证券日报》

房产税



荣盛发展“三道红线”全部转绿

自“三道红线”出台之后,房企有息负债规模在持续压降。所谓“三条红线”是:1.剔除预收款后的资产负债率不得大于70%;2.净负债率不得大于100%;3.现金短债比不得小于1倍。

随着2021年三季报的披露,房企负债、现金流情况相继公布。根据三季报数据显示,截至2021年9月30日,荣盛发展正式成为“三道红线”下的“绿档”房企。

公告显示,截至2021年9月30日,荣盛发展现金短债比为1.05,净负债率为58.89%,较期初下降21.29%;剔除预收账款后的资产负债率为69.49%,较期初下降4.67%,其中净负债率较期初下降了21.29个百分点。

对于荣盛发展成为“三道红线”下的“绿档”企业,中南财经政法大学数字经济研究院执行院长盘和林在接受记者采访时表示,对于荣盛发展,这是个利好。但荣盛发展资产负债率还有79%,剔除预收账款之后才刚刚达标,所以还需再接再厉,提高周转率,进一步压低债务到安全线以下。

房地产税试点改革 或将形成“良币驱逐劣币”

2021年,对房地产企业来说,不仅要关注“三道红线”的要求,对最新出台的房地产税改革试点也不得不关注。

东亚前海证券在研报中指出,房地产税改革试点对于房企或将形成“良币驱逐劣币”。该试点

可能会影响预售制度,降低企业周转速度,倒逼开发商进一步降低杠杆,原有的商业模式会受到冲击,优胜劣汰下对于优秀的企业反而是机会。

中国豪宅研究院院长朱晓红表示,房地产税加速落地,对房地产行业积极意义有三:一是房地产市场调控的长效机制可期;二是市场倒逼成本,确定价格;三是地方政府对土地财政依赖症减弱了,房企对地方政府政策帮扶的依赖也会降低。

在盘和林看来,不管房地产税能不能降低房价,房地产企业降杠杆防风险是大势所趋。至于房地产税试点对于房价的影响,要看房地产税落地的强度。

多家房企三季报增收不增利

在业绩方面,根据房地产企业披露的三季报来看,多家房企出现增收不增利的情况,归母净利润同比去年的跌幅有所扩大。

据统计18家A股上市房企三季报数据发现,只有8家房企营收和净利都保持正增长,而剩下的房企业绩表现各有不同,但都不甚乐观。其中,第三季度房企营收和归母净利润均下跌的有华夏幸福、中交地产、荣盛发展、金地集团、金融街以及阳光城;增收不增利的房企包括中南建设、绿地控股、万科A、招商积余。

在IPG中国首席经济学家柏文喜看来,房企三季度增收不增利,实际上反映的是去年房企为保证企业流动性而进行的降价促销的情况,目前这些合同销售收入逐步进入结转期,在报表上自然就体现为增收不增利的现象了。

满足市民需求 合肥办房贷提速

住房是老百姓最关注的民生问题之一,而公积金贷款发挥了服务保障职能,很大程度上满足了新市民、新就业、新引进人才的住房需求。为了更好地为老百姓服务,近年来,合肥市住房公积金管理中心不断优化工作流程,多举措解决房贷放款慢的问题。

今年5月份以来,受商业银行贷款额度影响,公积金组合贷款放款时间在慢慢拉长,引起一些贷款市民的关注和不满。为此,合肥市住房公积金管理中心加强资金统筹和管理,多举措、多渠道解决老百姓关注的贷款放款慢问题。

为了充分发挥公积金的最大效益,合肥市住房公积金管理中心每周五都与银行协商上报放款

计划,明确银行商贷资金配套额度。中心再根据放款计划来集中研究资金的使用,并督促银行按计划放款,确保资金及早落实。与此同时,公积金管理中心还加大了纯公积金贷款放款力度,缩短审批、放款的时间。

此外,合肥市住房公积金管理中心还针对各分中心、管理部资金需求不平衡的现状,根据实际需要合理安排,实行资金统一调配使用。对需求量大适当的增加配比,提高资金使用效率。

通过与银行合力采取诸多措施,合肥市住房公积金管理中心今年前三季度共发放贷款19635户,金额86亿元,完成全年贷款任务的96%。

■ 来源:合肥新闻联播

房地产信贷 “平稳有序”不会改变



当前,房地产市场上出现了“放松调控”的猜测,主要诱因有二。一是个别房企的风险事件引发连锁反应,监管部门对此频频发声;二是有市场监测机构发现,今年10月,个人住房贷款利率首次下降。

接下来,房地产信贷走势究竟如何?“保持房地产信贷平稳有序投放,维护房地产市场平稳健康发展。”中国人民银行金融市场司司长邹澜表示,党中央、国务院关于房地产调控的战略和方针,是做好房地产金融工作的长期遵循。

与此同时,多家商业银行相关负责人表示,针对房地产企业的开发贷款,银行将稳定合理资金需求,继续坚持“优选企业、严格管理”原则,准确把握、执行好房地产金融审慎管理制度;针对个人住房贷款,银行2022年的增量安排将基本与2021年相当,重点保障刚需群体的信贷需求。

■ 据《经济日报》

保障房企合理信贷需求

近期,个别大型房地产企业风险暴露,到期债务未能偿还,部分工地停工、已预售的房产不确定能否按时交付。有市场声音认为,这与银行一致收紧房地产开发贷款有关。

多位业内人士表示,落实房地产长效机制的重要抓手之一是降低房地产企业的杠杆率、防范房地产贷款过度集中。为此,监管部门已于去年先后出台了多项政策。

政策实施至今已取得了显著成效。截至2021年9月末,房地产贷款增速已降至8.6%,比全部贷款增速低近3个百分点,其中,房地产开发贷款增速大幅下滑。

需要厘清的是,风险暴露的主因是房地产企业自身经营管理不善。“接下来,房地产调控不会放松,但需要稳定房企的合理资金需求。”中国工商银行投资银行部研究中心相关负责人说,要兼顾“防止过快上涨”和“防止过快下跌”之间的关系,保障金融机构对房企的合理信贷支持,保障房企正常经营、按期交楼。

个人住房贷款优先保刚需

相较于房地产开发贷款的收缩,个人住房贷款市场则没有那么紧张。贝壳研究院日前发表报告称,今年以来,该机构首次监测到个人住房贷款利率下降。今年10月,在其监测的90个城市中,首套房贷利率为5.73%,二套房贷利率为5.99%,均较上个月下调1个基点。

下调的原因是什么?“这要分区域看,主要受需求端、供给端两方面影响。”国家金融与发展实验室副主任曾刚表示,从需求端看,由于二三线城市房价下降,当前购房者的观望气氛浓厚,短期内购房需求减弱,这导致了个人住房贷款需求下滑,贷款价格下调。曾刚表示,从供给端看,监管部门多次强调要优先保障刚需。因此,各家银行都加大了资金供给力度,同时给予利率倾斜。监管数据显示,截至2021年7月末,个人住房贷款首套房占比已高达92%。

严惩违法违规行为

值得注意的是,不论是部分城市房贷利率下调,还是优先保障刚需,都不意味着房地产贷款“总闸门”将放松,更不意味着监管将松动。

银保监会相关负责人表示,目前经营贷违规流入房地产专项排查已基本完成,对于发现的违规问题,督促建立台账,逐项整改至“清零销号”。该负责人表示,接下来,还要严惩各类违法违规行为,“银保监会已持续四年开展全国性房地产专项检查,基本覆盖了所有热点城市,对发现的违规行为‘零容忍’,对违规问题依法严肃问责”。