

LPR 下调 不仅仅是每月省二三十元的事

“

1月20日,央行授权全国银行间同业拆借中心公布本月贷款市场报价利率(LPR):1年期LPR为3.7%,比上月下降10个基点;5年期以上LPR为4.6%,比上月下降5个基点。其中,1年期LPR为连续两个月下行,5年期以上LPR则是自2020年4月以来首次下行。

此次降息,最受关注的莫过于5年期以上LPR结束连续21个月的“按兵不动”。业内分析认为,这有助于提振住房消费需求,促进房地产业良性循环和健康发展。

释放稳信贷稳经济信号

此前,市场对本月LPR下降已有预期。因LPR是在一年期中期借贷便利(MLF)的基础上加点报价,随着1月17日中国人民银行开展7000亿元MLF操作和1000亿元公开市场逆回购操作,MLF和公开市场逆回购操作的中标利率均下降10个基点,LPR也不出预料随之下行。

LPR下降是令人激动的,这有助于引导降低企业与居民融资成本,刺激信贷融资需求,稳定市场预期,促进投资和消费良性循环。尤其是本月1年期LPR再度降低10个基点至3.7%,实现“两连降”。LPR下降不仅可以实打实地推动贷款利率的下降,而且还释放出了鲜明的稳信贷、稳经济的政策信号。

事实上,2021年12月以来央行已出台不少有利于经济稳定的政策,起到了良好的效果。如2021年12月人民银行宣布下调金融机构存款准备金率0.5个百分点,优化了金融机构的资金结构,同时也增加了其资金运用能力;2021年12月16日,人民银行召开金融机构货币信贷形势分析座谈会,强调“增强信贷总量增长的稳定性”;2021年12月20日,一年期LPR下降了5个基点,这有助于缓解银行发放贷款过程中受到的利率约束;2022年1月17日,逆回购和MLF利率均降低了10



年终岁首,又有不少人在住房贷款的帮助下,圆了安居梦。

本报记者 张 晗 摄

个基点。

中国民生银行首席研究员温彬表示,在年初便下调政策利率,引导LPR报价下降,是货币政策主动作为、靠前发力的体现。LPR的下降会传导至企业的贷款利率,降低信贷融资成本。同时,政策利率下行也有助于引导债券收益率下降,进一步促进企业综合融资成本下降,从而起到稳定市场主体预期、提振信心的作用。

有助于提振住房消费需求

将5年期以上LPR作为定价基准的,主要是重大项目贷款、基本建设贷款以及个人住房贷款。易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,此次央行降息,将传导到房贷市场中,正面和减负效应明显。

近期房地产投资、销售增长放缓,对住房消费者而言,5年期以上LPR下降将有助于提振住房消费需求,降低增量的个人住房贷款利率,稳定按揭贷款增速,更好地满足合理的住房消费需求。5年期以上LPR的下降同时,5年期以上LPR并未与MLF利率等幅下调10个基点,而是下降了5个基点,体现了维护房地产业等良性循环和健康发展的要求。

对购房者来说,5年期以上LPR下降5个基点,对月供影响并不算大,但很有意义。以100万元贷款金额、30年期等额本息还款的按揭贷款为例,在利率调整前,

LPR为4.65%,此时月供额为5156元。而此次利率调整后,LPR为4.60%,此时月供额为5126元,月供额减少了约30元。若考虑到商业银行后续可贷资金更加充裕、利率有进一步下调的空间,那么类似减负效应将更为明显。

还有业内人士表示,由于多数存量贷款重定价日为每年1月1日,4.60%的利率到明年才能实施,对存量个人住房贷款的影响相对有限。

首提“增信心、防风险、稳增长”

有分析认为,LPR下调之路还没到尽头,降息仍可期待。“充足发力、精准发力、靠前发力”表述高度概括了未来一段时间内的政策导向。

日前,央行副行长刘国强在新国办2021年金融统计新闻发布会上指出,当前经济面临三重压力,“稳”本身就是最大的“进”。当前的重点目标是“稳”,政策的要求是发力。下一步将从三个方面发力:一是充足发力,把货币政策工具箱开得更再大一些,保持总量稳定,避免信贷塌方;二是精准发力,要致广大而尽精微,金融部门不但要迎客上门,还要主动出击,按照新发展理念的要求,主动找好项目,做有效的加法,优化经济结构;三是靠前发力,前瞻操作,走在市场曲线的前面,及时回应市场的

普遍关切,不能拖。

中国人民银行金融市场司司长邹澜日前在新国办发布会上介绍称,从数据上看,2021年末,全国房地产贷款余额52.2万亿元,同比增长7.9%,增速比9月末提高了0.3个百分点,其中四季度房地产贷款新增7734亿元,同比多增2020亿元,较三季度多增1578亿元。对此,中原地产首席分析师张大伟表示,“整体看,房贷市场逐渐向稳定方向发展”。

值得注意的是,1月20日,全国住房和城乡建设工作会议在北京召开,明确2022年住房建设等行业重点工作,定调2022年楼市调控。住建部部署今年八项任务,“房住不炒”仍是调控主基调。与去年相比,“增信心、防风险、稳增长”首次被提起,值得重视。

也就是说,2022年调控基调仍将围绕“稳”字展开。

从住房和城乡建设部部长王蒙徽的发言亦可看出,王蒙徽表示,把防风险摆在更加突出的位置,坚决有力处置个别头部房地产企业房地产项目逾期交付风险,坚决守住不发生系统性风险的底线。同时,充分释放居民住房需求、新型城市基础设施建设投资需求潜力,同步推动扩内需、转方式、调结构,促进经济实现质的稳步提升和量的合理增长。

■本报记者 张 晗

新年买房 这两份榜单可以参考一下



份额。厦门房企在漳州市场占了不小的市场
本报记者 张 晗 摄

好品牌,自己会说话。做购房决策时,不少市民更倾向于选择实力雄厚的品牌房企。2022年,哪些房企仍值得漳州人关注?来自中指院和克而瑞的两份榜单报告,可以做个参考。

日前,中指院发布《2021年中国房地产销售额百亿企业研究报告》。报告显示,2021年共计158家房企跻身百亿军团,销售额平均增速为4.2%;百亿企业的权益销售额共计10万亿元,市场份额约55.1%。

克而瑞发布的《2021年大漳州房企销售排行榜》,则从销售金额、销售面积等多个维度对房企和在售项目进行排行。克而瑞解读漳州楼市榜单认为,2021年漳州总成交量提升,企业上榜门槛和头部阵营业绩均有明显提升,TOP15上榜门槛为15.53亿元,相比去年的8.99亿元,同比上涨72.7%。其中,建发独占高地。

中指院：行业进入降速求稳通道特征明显

2021年,政策总基调坚持“房住不炒”的定位,全国商品房销售额实现增长,优秀房企强化营销加快推盘抢收,加强内部组织建设提升效能,实现销售业绩持续增长。

中指研究院监测显示,2021年共计158家房企跻身百亿军团,销售额平均增速为4.2%;百亿企业的权益销售额共计10万亿元,市场份额约55.1%。

需要指出的是,近几年,在严格的房地产调控政策下,行业发展规模逐渐趋稳,百亿企业业绩增长也逐步放缓。随着行业逻辑逐渐转变,高质量发展成为企业发展的主要目标。从数据来看,2021年百亿企业4.2%的销售额平均增速,远低于2017年的36.9%,行业进入降速求稳通道特征明显。

从中指院《2021年1月-12月房地产企业销售业绩TOP200》榜单来看,销售额位列前十的分别是:碧桂园(7588.2亿元)、万科(6203亿元)、融创中国(5976亿元)、保利发展(5439亿元)、中国恒大(4612.2亿元)、中海地产(3677.3亿元)、绿城中国(3509.4亿元)、招商蛇口(3268.1亿元)、华润置地(3158亿元)、绿地控股(2903亿元)。

销售面积前十分别是:碧桂园(8284万平方米)、中国恒大(5691.8万平方米)、融创中国(4181万平方米)、万科(3718.3万平方米)、保利发展(3332万平方米)、绿地控股(2322万平方米)、新城控股(2282.4万平方米)、金科集团(2001.5万平方米)、中海

地产(1853.7万平方米)、龙湖地产(1687.7万平方米)。

除上述企业之外,榜单前一百名中,不乏漳州人熟悉的房企品牌,如世茂、阳光城、建发、正荣、融信、禹洲、中骏、宝龙、联发、大唐、国贸等。

中指研究院表示,2021年以来,“两集中”进一步加速产业洗牌,处在转型十字路口的房地产企业,逐渐借助技术手段颠覆传统营销模式,进一步加速数字化营销过程。大部分龙头企业已经实现了线上渠道建设、私域流量运营、全民营销等平台建设,从而兼顾长期规划和短期运营。

业内人士认为,2021年中央经济工作会议指出,要坚持房子是用来住的,不是用来炒的定位,加强预期引导,探索新的发展模式,坚持租购并举,加快发展长租房市场,推进保障性住房建设,支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求,因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。当前房地产市场已步入调整通道,企业资金回笼压力不减,叠加偿债高峰期的到来,企业资金端继续承压,行业收购并购将增加。

克而瑞：漳州总成交量有所提升

来看克而瑞的数据。2021年大漳州商品住宅总供应365.80万平方米,同比下跌15.5%;共成交440.48万平方米,同比上涨23.84%,供求比0.83,供过于求现象逆转。2021年漳州总成交量提升,企业上榜门槛和头部阵营业绩均有明显提升,TOP15上榜门槛为15.53亿元,相比去年的8.99亿元,同比上涨72.7%。漳州及中心城区头部阵营多被厦企或外来房企占领,厦门国企如建发、特房、国贸、联发等在漳州市场势头正盛。

从《2021年度漳州全市商品房销售排行榜》来看,销售金额排名前十的房企分别是:建发房产(51.39亿元)、特房集团(24.24亿元)、碧桂园(19.25亿元)、世茂集团(18.65亿元)、泰禾集团(18.08亿元)、禹洲集团(15.53亿元)、国贸地产(15.47亿元)、联发集团(15.03亿元)、中国恒大(13.75亿元)、大唐地产(13.45亿元)。

销售面积前十名分别为:建发房产(45.27万平方米)、碧桂园(20.11万平方米)、中国恒大(16.89万平方米)、世茂集团(16.29万平方米)、特房集团(14.53万平方米)、联发集团(12.49万平方米)、禹洲集团(12.11万平方米)、大唐地产(12.08万平方米)、泰禾集团(12.04万平方米)、国贸地产(11.17万平方米)。

克而瑞分析认为,2021年的房地产市场冷热转化,上半年国内热点城市出现普涨行情,下半年迅速转淡。在融资收紧、土地供给端改革的影响下,城市表现逐渐出现分化,企业亦迎来大洗牌。因此,并不是说上榜企业的房子就一定能“闭眼入”。榜单上出现的个别房企在下半年遭遇资金压力,“保交楼”成了当务之急。市民购房之前务必多了解,从自身需求出发,合理做好家庭资产配置,尽量优中选优。

从单盘来看,2021年漳州市市成交金额最高的10个项目分别是:特房锦绣碧湖、中梁远洋星海天宸、泰禾香山海湾、金地宝嘉厦一城、融创国贸珑溪大观、云霄建发南湖印、建发和著、漳浦建发玺院、未来之城、奥园悦鹭云境。

从各县(区)住宅成交面积来看,龙文区(83.86万平方米)和漳浦县(76.35万平方米)稳居第一梯队,随后是龙海区(48.76万平方米)、台商投资区(46.4万平方米)。

克而瑞分析认为,除漳州开发区、东山等成交同比下跌外,漳州主力成交县(区)供应量普遍收缩,成交量集体上涨,整体呈现供不应求态势,库存得到有效去化。作为大漳州的主城区(芗城、龙文),2021年成交量上升明显,共成交144.19万平方米,同比增长35.1%,为近5年市区年度成交量最高值,市区热度领跑明显。台商投资区供应量下滑幅度最大,成交量增幅最大,供缩需增明显。此外,具有环境优势的角美城市规划配套得到明显提升,商品房价格逐步回调至合理区间。

克而瑞预测,当前楼市调控已从短周期过渡至中长周期,“稳”字当头,楼市难现大行情。预计2022年上半年漳州楼市将继续下探,下半年则回升盘整。

■本报记者 张 晗

自去年9月底央行三季度例会首提“维护房地产市场的健康发展,维护住房消费者的合法权益”后,融资政策端持续转暖。公开数据显示,2022年1月上旬,房企成功发债数量明显增多,总获批金额约1078亿元。

随着融资端政策的纠偏,不少房地产行业人士燃起对2022年的期望。但事实上,房企头顶的“至暗时刻”仍未散去,今年房地产企业预计到期债务仍高达近万亿元,行业阵痛期仍将持续一段时间。

房企偿债规模仍处高位

根据贝壳研究院此前的一项统计,房地产企业2022年预计到期债务约9603亿元,比2021年下降约25%,但仍处于接近万亿元的偿债规模高位。从月度到期债务来看,1月、3月、4月、7月的月度偿债规模均超过千亿元。

海外债方面同样不容乐观。Wind数据显示,从房企海外债到期余额来看,2022-2025年为美元债兑付高峰期。特别是2022年,是未来四年房企偿债压力最大的年份。

从房企角度看,今年有251家房企需偿还到期债务,其中22家房企到期债务超过100亿元。同时,去年受融资环境收紧影响,房企融资收窄。据克而瑞不完全统计,2021年100家典型房企的融资量为12873亿元,同比下降26%,近五年来融资量首次出现负增长,同时达到五年来最低点。

去年,在融资低位运行叠加调控政策加码、房企销售下行等多重因素影响下,房企普遍陷入流动性紧张的困境。债务违约频现,并已扩大到头部房企。据贝壳研究院统计,截至2021年11月,已有房地产行业违约债券67只,同比增加131%。债券违约余额已达735亿元,同比增加187%,违约债券余额达历年之最。

业内人士认为,未来房企偿债压力仍保持高位,如若其中个别房企资金流动性未能得到实质性缓解,短期内仍具有高违约风险,从而引发系列信用危机,仍有暴雷风险存在。

房企各显神通积极自救

与此同时,众房企也拿出真金白银积极自救,规避风险。

在融资收紧、规模房企暴雷的大背景下,房地产企业更注重“现金流”安全,尽量增加手中现金储备。去年以来,多家房企进行了一系列配股融资、回购票据、债务展期、出售资产、内部调整等动作。

开年以来,房企更是动作不断。据中房网不完全统计,仅1月上半月,已有绿城中国、时代中国控股、中梁控股、金辉控股、旭辉控股5家房地产企业回购票据。同时,包括富力、荣

今年房企偿债规模仍高达近万亿元

盛、禹洲、大发、旭辉、中骏、宝龙、上坤在内的多家房地产企业在原有存量债务基础上实现了美元债交换要约,债务得到展期,获得更多周转空间。

而去年以来,包括正荣、新城、金辉、建业、阳光城、融信、祥生、旭辉、金茂、奥园在内的超20家房企进行了美元债的回购,回购次数超过百次。

在成本“节流”方面,自去年以来,包括万科、万达、碧桂园、华润置地、龙湖、世茂、新城、旭辉、中南、中骏、阳光城、荣盛、雅居乐、佳兆业、奥园、融信、祥生、金辉、俊发、时代、弘阳等20余家规模型房企进行了组织架构调整。

业内预计,在未来一段时间,房地产企业仍将勒紧裤腰带过“苦日子”。虽然目前金融机构对大型房企的态度有所回暖,但整体依然十分谨慎。

然而,对企业来说,时间就是金钱。当下最重要的就是提振市场对行业和企业的信心。

于是,去年以来包括碧桂园、世茂、富力、中南建设、禹洲、绿城、上坤地产等在内的房企大股东纷纷出手增持自家股票。另据相关媒体统计,年初第一周,就已有8家涉房企业合计回购股份超10次。仅1月5日单日,便有5家涉房企业相继披露回购股份进展的公告。

与爆发危机以及流动性较紧的房企相反的是,优质的白名单企业将会迎来发展扩张的机会。

去年12月底,央行与银保监会联合出台通知,鼓励银行业金融机构做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融支持和服务。在此之前,金融监管部门也曾公开表态,支持优质房地产企业发行债券,资金可用于出险企业项目的兼并收购。

1月12日,招商蛇口发布公告称,该公司2022年度第一期中期票据(并购)30亿元已完成注册。除其中有半数资金用于偿还银行贷款外,目前已明确并购用途的有12.9亿元,剩余2.1亿元将用于未来符合并购要求的项目。

另据市场消息显示,随着房地产企业并购票据“破冰”,华润、中海、万科等企业均有计划在中国银行间市场交易商协会注册发行并购票据,募集资金用于房地产项目的兼并收购。

此外,值得注意的是,金融机构发行的首单房地产项目并购主题债券花落浦发银行。根据其1月17日在银行间债券市场发布的公告显示,计划于1月21日簿记发行房地产项目并购主题债券(22浦发银行02),债券规模为50亿元,期限为3年,募集资金用于房地产项目并购贷款投放。随着这些资金的精准投放,未来有助于出险房企风险化解。

■高 鹤