



地产周刊订阅号

B1-B4

2018.10.11

央行降准 楼市解渴？

10月7日，央行宣布降准。作为资金密集型行业，房地产行业也高度密切关注本轮降准给楼市带来的影响。此前长期处于紧缩状态下的货币政策让众多房企正在感受资金链紧绷的压力。

业内人士认为，本轮降准将起到稳预期、稳经济的作用。同时降准无疑给地产行业发出了积极信号。降准将有利于降低房企的贷款成本，从而提高开工量，减少土地流拍流标现象；降准或多或少会刺激银行对于个人按揭贷款发放力度的增加；另外，对一些地产相关业务，如长租公寓、集体用地建设等贷款融资都有积极作用。



地产或间接受益

10月7日，央行宣布自10月15日起，下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率1个百分点，置换约4500亿元MLF，并释放7500亿元增量资金。央行相关负责人表示，此次降准的主要目的是优化商业银行和金融市场的流动性结构，增强金融服务实体经济能力。

此前4月17日，央行已进行过一次降准置换MLF，释放了4000亿元增量资金。对此，外界预测算上本轮更大规模的降准，货币政策可能有松动迹象。

对此，央行相关负责人表示，再次降准置换MLF并不意味着货币政策取向发生改变，稳健中性的货币政策取向保持不变。本次降准仍属于定向调控，降准释放的部分资金用于偿还中期借贷便利，属于两种流动性调节工具的替代，而余下资金则与10月中下旬的税期形成对冲，因此，在优化流动性结构的同时，银行体系流动性的总量基本没有变化。

一位财经人士分析表示，稳健中性的货币政策，意味着不搞大水漫灌，央行这一轮降准目标是保证市场的流动性，精准向实体经济注水，目标不是楼市、股市。只要房地产市场调控不松，央行降准预计对房地产市场的影响非常有限，房地产企业仍应做好过冬的准备。

中原地产首席分析师张大伟则认为，此次降准不是货币政策的全面转向，还需要继续看后续，但楼市必然有

所获益。

“按照以往的经验，楼市依然会获益。”易居智库市场研究总监严跃进分析，此前每一次降准，无论是直接还是间接，楼市都会有较为积极的反应。本次降准的宏观背景，是实体经济增速的进一步放缓。同时，房地产市场已经得到基本控制。

缓解无钱拿地

和硕地产首席分析师郭毅表示，降准有利于流动性的宽松，对于资金密集型的房地产行业来说，将形成一定的支撑，有助于稳定楼市，提高开工量，减少各地频出的土地流拍流标现象。

资料显示，一段时间内，房企拿地的积极性有所减弱。

据统计，2018年1-8月，随着房地产调控政策的持续深化，加之房企融资环境收紧、偿债压力不断加大，房企拿地更加理性，部分附带条件较多的地块以及部分非优质地块遭遇流拍。

相关机构公布的数据显示，2018年1-8月，全国300城共推出各类用地18468宗，流拍890宗地块，占推出土地宗数的4.8%，较2017年上升1.2个百分点。

北京土地市场也表现不尽如人意。据我爱我家市场研究院数据，2018年上半年，北京土地供应合计17宗，供应建设用地总面积为126.36万平方米；土地成交合计31宗，成交建设用地面积总计为262.88万平方米。与2017年上半年65宗供应用地相比，土地供应数量减少73.85%，供应建设用地面积相应减少70%；土地成交量减少36.73%，成交

建设用地面积减少22.86%。

业内人士分析，成交下滑与供应有关，但开发商拿地预期下降也是事实。

全国范围内，包括融创、恒大、泰禾在内的众多千亿房企在今年前9个月拿地数量都有明显下滑。恒大董事局副主席兼总裁夏海钧此前表示，恒大战略正在从三高一低向三低一高模式转变，其中最主要的核心就是降负债。恒大今年上半年负债率大幅下降的原因之一，就是得益于企业在土地储备的扩张速度上有所降低。

融创中国董事局主席孙宏斌也公开表示，房地产企业最大的风险便是在于买贵了地。融创避免接盘高总价、高溢价、高单价的“三高”项目。

今年上半年，拿地排行榜单前十名开发商中，国企央企占比达到一半，这在以前并不多见。这得益于货币趋紧的背景下，国企融资成本和渠道优势的同时，也反衬出市场整体的资金压力。

“房企拿地谨慎与资金紧张直接相关”，严跃进表示，降准后将有效降低企业的贷款成本，对于部分中大型开发商获取商业银行信贷是有较为积极的作用的，有助于企业获得新资金来源。

房企仍旧为钱所困

本轮降准目标并非“救市”，说“稳市”还差不多。相关人士指出，对于房企而言，短期内借助外来资金迅速改善趋紧的资金状况难度依旧很大，开发商仍需“自救”。

实际上，加速回款已是当前房企的

共识。开发商包括品牌房企在内，全国范围内房企打折促销政策不绝于耳。北京楼市上，国庆期间包括万科、城建、恒大均推出“多盘联动”价格优惠活动，北京市场上，单个楼盘的优惠促销更是不胜枚举。

其中，部分城市的楼盘甚至打出了7折左右的“深折”，一些城市房价整体下探趋势开始显现。业内人士预测，如果市场依旧没有回暖迹象，预计四季度房企降价的大趋势将在更多城市和项目上得以体现，即便当前各地已有因楼盘降价而引发维权的情况出现。

此外，为改善资金状况，一些房企在内地A股上市日益困难的情况下，众多中小房企争相赴港寻求上市。9月，恒大集团、银城国际、德信中国纷纷向港交所递交IPO上市申请。截至目前，今年以来已有8家房企开启赴港上市计划。但这些房企也将面对港股普遍对内房企估值并不理想的现实。

另一些房企则在年内寻求发行超短期融资券。据不完全统计，8-9月内就有江苏中南建设、富力地产、华夏幸福等多家品牌房企发布公告称，拟发行或发行25亿-100亿元不同规模的超短期融资券。

业内人士分析，此类债券优势是到账快，缺点则是还款周期短，一般还款期为270天。如果不是为应急，并非最佳选择。

有专家分析，当前三四线城市受棚户区改造规模下降影响已开始回落；地产调控趋严以及银行信贷控制影响，部分二线城市房地产市场加快回落；一线城市房地产保持价格阴跌、成交量收缩的冰封状态。

面对当前的局面，万科甚至喊出“活下去”的口号。以万科为代表的房企把回款指标当作了超越销售额、利润等指标的最核心指标。截至目前，万科年内6300亿元回款目标完成尚未过半。

随着融资环境日益收窄，高度依赖资金支持的房地产行业愈发显得形势严峻。降准未来对地产行业的影响绝非普惠，收益的仍是那些有规模有实力的大品牌企业。郭毅认为，资金仍将向龙头房企集中；“强者恒强”的局面会得到强化。

“降准以后，或多或少会刺激银行对于个人按揭贷款发放力度的增加。同时，降准将带来长租公寓项目、农村集体建设用地等地产周边创新业务的利好。”严跃进如是表示。

北京商报记者 董家声