

上市公司资金链好于2008年

5家券商接受《金楼市》年底前地产走势调查



三季度部分地产上市公司业绩颇好,因此全年业绩不会太差。 制图 李荣荣

原本被开发商寄予厚望的“黄金周”遭遇滑铁卢,这也给今年最后的销售旺季“银十”蒙上了一丝阴影。价格未有明显下滑,成交量却下跌明显,地产股也跌入历史低位,现在至年底的房地产行业在券商的眼中是怎么样的呢?记者日前分别采访了南京地区知名的5家券商。

问:年底前楼市走势如何?

5家券商:房价稳中有降,成交量会持续下跌。

四季度房地产行业不看好

记者采访发现,尽管5家券商的分析师对房地产业的走势意见并不相同,但是第四季度房产价格稳中有降,成交量持续下跌已经成为共识。

“个人不看好第四季度的房地产行业,因为从整个销售情况、库存情况来看,房企压力较大。”Z证券分析师(依据相关公司纪律,隐去公司名及人名。下同)表示,尽管调控已满半年,但是房价并未有实质性下降。而今年市场需求已经释放了不少,新一轮观望形成。

而T证券分析师则对房地产行业更为悲观。他认为,从大的方向来看,商品房即将受到保障房的挤压,价格维持平稳,成交量下降明显,上市公司的股价走势不佳。同时由于房地产行业是资金密集型产业,信贷紧缩已经持续了较长的时间,而且也没有放松的迹象。即使2008年仍然相对坚挺的商业地产股和小商品城股在这一轮行情中也倒下了。房价会进入理性下降的通道,“但是下跌幅度不会超过15%”。

问:年底前地产公司资金链如何?

2家券商:第四季度到明年,上市公司现金流有点压力,但是

压力不大。

2家券商:第四季度到明年,上市公司销售压力增大,资金链堪忧,但仍未到最坏的时候。

1家券商:经济下滑是趋势,房地产行业已然从牛市转熊市。

地产公司负债率比2008年低

经历了2008年的房地产调控,房地产开发公司尤其是上市公司已经做好了“过冬”的准备,有证券公司知名分析师认为,“从负债率来看,上半年地产上市公司整体资金负债率较低,但与2008年相比,负债率要低得多,这说明上市地产公司有所准备。”

另外,判断房地产企业资金链还有一个很重要的指标是看开工比例,目前来看,地产上市公司已经降低了开工比例。“如果开工比例大,那么企业的资金链就会比较紧张;反之,开工比例小,即使销售情况欠佳,资金压力也不会那么大。”

同时,诸家证券公司分析师都认为,虽然受政策影响,大部分房企资金压力较大,但是地产上市公司资金链与中小企业来说要充裕得多。H证券公司分析师说:“从第三季度报来看,上市公司如万科、保利、恒大,尤其是万科,第三季度的销售金额差不多赶上去年全年的数值。第四季度销售总量应该略差,但是总体影响应该不大。”而地方性的小房企则日子不好过,不排除出现一些公司进行资产重组等。

问:当前地产股是否是买入的好时机?

2家券商:是。

2家券商:可以买,但是上涨幅度有限。

1家券商:第四季度地产股没有机会。

地产股价值严重被低估

受调控政策影响,今年尤其是第三季度,房产成交量下跌明显,价格也呈现下降趋势。这就导致了地产股股价的下跌。

“现在地产股被低估了,整个房地产行业的市盈率甚至低于2008年房地产市场最冷的时候。”G证券的分析师说。而D证券的分析师也表示,现在房地产股处于历史低位,整体的市盈率约为10。“一般来说,市盈率水平低于13时,说明价值被低估。14到20是正常水平,要超过20,价值才是被高估。”

尽管地产股价值被低估,但是D证券的分析师认为,地产股下跌空间不大,同时上涨空间也有限。“决定地产股股价的因素应该取决于市场,即变相取决于投资者对企业未来的发展前景、新产品以及对整个行业的前景预期,当然市场气氛也有所影响。”该分析师强调说,如果房价大幅下跌,或将会引起政策松动,对房企来说是利好。可是房价大幅下降是一把双刃剑,下降的同时必将会带来房企利润的减少。收益不足,这会房企来说是利空。利好和利空两相抵消,地产股上涨空间也有限。 快报记者 周彤

规避利率上调 购房争分夺秒

近日,南京各家银行首套房最低贷款利率普遍调至基准利率的1.05倍至1.1倍,贷款门槛的调高殃及了不少正在签约过程中的购房合同。记者了解到,经纪人与开发商分别想出了不少为购房人缓解贷款压力的办法,但其中未必都可行。



房贷难困扰着买房人

迟了一步,利息半月“涨”7万

“上个月还是基准利率,现在都涨到1.1倍了。”提到首套房贷款,二手房经纪人小吴就有一肚子的苦水。国庆节前,他为客户联系贷款,当时贷款银行表示首套房贷款能享受到基准利率,但到了10月份,小吴却被告知该行的首套房贷款利率已经提高到1.1倍。一听到贷款利率提高了10%,小吴的客户就犹豫到底要不要买房了。

记者粗略算了一下,按照这位客户40万的贷款额计算,贷款30年,按之前7.05%的基准利率计算,则支付的利息款为562875.96元,按上浮1.1倍利率后计算,则利息款为632131.22元,两者相差近7万元。而如果是100万元的贷款,前后相差的利息额更是高达18万元。

对此,南京瑞居不动产经纪有限公司经理王萃表示,贷款利率突然提高,购房成本也增加了,使得购房欲望不是很强烈的客户很容易动摇,她手头上也有这样的客户。据她透露,国庆节前,南京各银行已经有收紧信贷的倾向,但不少银行针对首套房还是执行基准利率或上浮5%的标准,现在这一标准实质性收缩,贷款政策更加严苛。

赶紧换银行成购房大事

上文中的二手房经纪人也告诉记者,由于银行首套房贷利率突然提高,导致他不得不为客户换银行,寻找低利率,否则这笔交易就泡汤了。

哪家银行贷款条件更有利,成为购房人关注的重点。日前,记者也以购房人的身份进行调查。调查发现,四大国有银行中,中国工商银行目前针对首套房的贷款利率上浮10%;中国银行上浮5%,如果客户首付四成则有可能享受到基准利率的待遇;建设银行则根据客户和区域情况实行差别化利率政策;农业银行针对优质客户执行基准利率,工作人员称近期可能还会调整;交通银行会根据客户情况适当上浮,最低执行基准利率。另外,光大银行首套房利率上浮5%,招商银行会根据客户情况上浮5-10%,但保留了基准利率的受理。

赶时间不得不用消费贷

为了应付越来越高的贷款门槛和购房成本,开发商以及中介都在想尽各种方式以抵消其带来的负面影响,从垫首付、分期付款到垫付利息、换银行等,试图缓解贷款难的方法层出不穷。

而记者在调查中也发现,为了保证贷款下放时间,部分购房人不得不选择消费贷的方式化解房贷压力。在当前形势下,房贷已经不是银行的优势业务,相比之下,消费性和经营性贷款更加为银行所青睐,额度也比较宽松。在银行的配合下,购房人能够以消费贷款的名义贷到购房款,并且下款时间也相对较短,甚至能控制在两周以内。

对此,业内人士表示,消费性贷款虽然额度较松,但条件更加苛刻。一方面贷款年限会比较短,一般在3-5年左右;另一方面,利率比普通房贷更高,多在20%以上。他还提醒,消费贷的审核过程比房贷更加严苛,购房人轻易不要尝试此类投机行为。

快报记者 杜磊 刘果

不降神话破灭,豪宅领衔降价20%



闵行星河湾领涨

首套房贷利率上调等措施的加码,重击开发商的放松幻想,连从不轻易降价的豪宅也开始启动降价。

星河湾

一直以顶级公寓豪宅著称的星河湾正低调促销其在上海的闵行星河湾项目,其1号楼部分房源单价低至3.5万元~3.6万元/平方

米,较2号楼4.5万元/平方米的销售报价大幅下降20%。

据阳楼地产等机构介绍,这批降价房源来自某投资机构,2010年,该机构整体购买了星河湾1号楼部分房源,近日由于资金压力低价抛盘。

龙湖

10月17日,龙湖地产上海也启动了新一轮降价。其在嘉定的龙

湖郦城项目启动三天强销,价格从1.8万元/平方米直接下调至1.4万元/平方米左右,降幅也超过20%。此前,龙湖在重庆、青岛分别开展了大幅低价促销。

温州客

“凯旋新世界东南望花园单位,温州老板挥泪甩卖”,这套单位位于珠江新城,面积138平方米,叫价478万元。中介告诉记者,

温州业主之前放盘价是550万元,业主非常着急,几次打电话过来主动调低价格,目前已较最初放盘价调低超过70万元。

境外客

广州楼市出现境外客卖房的现象。比如华标涛景湾,一位新加坡人放出一套200多平方米以500万元的价格售出,而市场价一般达550~580万元。(综合)