

杭州主城楼盘,重现首开只卖三成景象

高杠杆房企融资收紧,为了加快回笼资金,部分楼盘会进行促销

本报记者 印梦怡 蒋敏华 楼肖桑 孙晨

前不久,钱报记者报道过泰禾集团的资金困局。截至8月15日,泰禾集团已到期未还债务接近400亿元。步履维艰的泰禾,已成为房地产业高负债率的反面典型。

8月23日上午,住建部、央行官网同时发布信息称,已于8月20日召开重点房地产企业座谈会,形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。

此番信号十分明显,高负债率房企的融资将被戴上“紧箍咒”。那么杭州土地市场是否会受影响,房企为了加速回笼资金,会不会降价销售?

融资收紧 高杠杆房企大受影响

关于此次监管升级,近期市场广泛流传“三道红线”的说法,即剔除预收款后的资产负债率大于70%、净负债率大于100%、现金短债比小于1倍。根据这三道红线,将房地产企业分为红,橙,黄,绿四个档。若三条红线都触碰到了,则不得新增有息的负债;如果碰到两条红线,负债年增速不得超过5%;如果仅仅只碰到一条红线,负债年增速不得超过10%;如果三条红线都没有碰到,负债年增速不得超过15%。

据国金证券研究所研报中披露的房企负债率情况看,38家房企负债率超过70%,其中有10家房企剔除预收账款的资产负债率超过80%,16家房企净负债率大于100%。

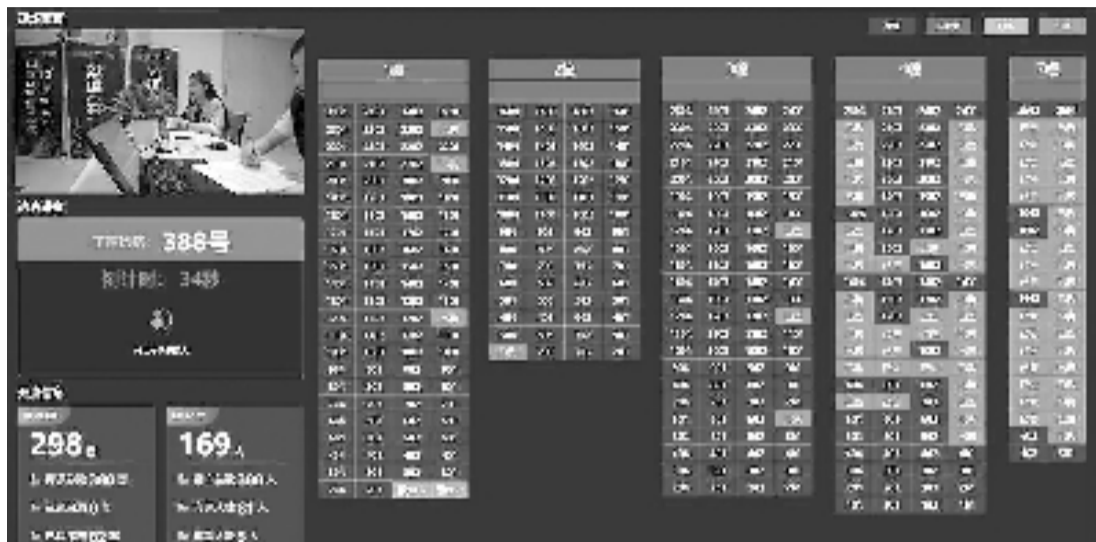
一位杭州信托机构人士表示,目前已开展内部筛选,看看是不是有房企客户“踩线”。

“我们银行近期的开发贷都还没有放款,可能是在等监管新规。”杭州一家商业银行的支行负责人告诉钱报记者。

稳健发展的房企 在杭州拿地机会增加

房企融资收紧,首先会影响土地市场。钱报记者统计发现,负债率居前的房企中,比如泰禾、恒大、华夏幸福、富力等,今年均未在杭州拿地。一些房企已经在主动降杠杆。

上半年在杭州拿地凶猛的滨江集团,由于项目大多是合作开发,因而其负债率并不靠前,融资收紧对其影响不大。8月24日,滨江集团发布公告称,



主城区某楼盘线上选房,首开只卖三成。

成功发行三年期公司债,利率仅4%。

就杭州土地市场供求关系而言,一直是僧多粥少,供不应求。拿地宝研究院数据显示,2020年杭州市区经营性用地计划出让13102亩,而前7个月已成交地块加上已挂牌未出让地块,合计完成率达70%,其中主城区完成率已达92%。这就意味着,在今年剩下的4个月的推地量,很有可能不及之前8个月的平均水平。

一位房企人士称:“鉴于上半年不少开发商在杭州土地市场颗粒未收,再加上去年底前土地供应可能会减少,接下来杭州土拍的热度不会下降。”

杭州土地市场依然是香饽饽,不过接下去,一些稳健发展的开发商更容易拿到地。

新盘销售速度放缓 有主城区楼盘首开只卖三四成

拿地宝研究院院长钱贤强认为:“预售款是最便宜的融资。”

当融资收紧后,房企要抓紧时间卖房,回笼资金。限价之下,不少楼盘并不愁卖,但新房市场的分化正在加大。最近,有多个主城区楼盘,开盘时只卖出三四成房源。

一均价不到3万元/m²的主城区刚需楼盘,300多套房源吸引了近400组购房者报名,最终在线选房却只卖了约三成,让人大跌眼镜。

“虽然楼盘间有分化,但一般主城区的项目,首开总能卖5成以上,续销半个月到一个月,基本也都售罄了。”城北一项目的营销总监告诉记者,刚需盘

首开卖3成,在这两年的市场里算是极差的了。

销售速度变慢,在7月就开始蔓延开来,无论是靠近市中心的九堡、城东新城、艮北新城还是丁桥,不少楼盘的报名人数刚刚够到摇号资格,首开卖不完,续销期也被拉长。丁桥板块华侨城芳菲与城7月推出228套房源,一共有233人报名;而九堡一楼盘33000元/m²的均价,还流摇了。

三塘板块一项目销售负责人告诉记者,现在市场没四五月份那么热,准备好打持久战。

为加快资金回笼 部分楼盘会进行促销

事实上,杭州楼市的分化不断加大。从不同城区的冷热之别,演变成不同板块、不同楼盘间的冷热不均。

个别红盘依旧一房难求,但越来越多楼盘会回到首开卖不完的正常市场状态。

随着有明显倒挂红利的红盘变少,二手次新房的性价比也显现了出来。这两年拿地入市的新盘,受政策限制无法“偷面积”,很多100m²出头的户型和现在二手房市场上90m²的户型,实际使用面积差不多,因而在没什么价格倒挂的板块内,二手次新房的总价比新房更低,也更有吸引力。

新房销售的速度减慢,不排除部分楼盘会促销甚至降价销售。目前已经有楼盘打出10万元的洋房优惠,但销售依旧不理想。

融资收紧后,房企为了继续拿地,要加速销售,促销的楼盘会有所增加。

中签率高至100%,杭州刚需家庭买房越来越容易

本报讯 7月2日,杭州出台新政,加大了对“无房家庭”的倾斜力度,明确均价35000元/m²以下新建商品住房项目对“无房家庭”的房源保障比例一般不低于50%。同时,一户购房家庭同时只能参与一个新建商品房项目的购房意向登记。新政的目的,是让无房家庭能有更多机会买到房子,一个多月过去,记者发现确有成效。

记者整理了7月2日后申领出预售证,价格35000元/m²以下且需要摇号的楼盘,共计44个。其中,无房家庭中中签率超过50%的楼盘多达21个,超过80%的有12个。联发北秀观云、祥生江山云樾等项目,无房家庭的中签率更是高达100%。

在热门项目,非无房家庭和“无房家庭”中签率差距也越来越大。滨江春语蓝庭7月首开,无房家庭中中签率高达38.93%,非无房家庭的中签率仅6.55%。

同样明显的还有红盘运河云庄,无房家庭中中签率为9.66%,非无房家庭只有1.26%。而运河云庄

在新政之前的一次推盘,无房家庭的中签率仅为非无房家庭的2倍多。

万科大溪谷的叠排产品,无房家庭中中签率高达81.91%,而非无房家庭却只有15.61%。

从中签数据来看,这次新政的确增加了无房

家庭摇号中签的可能性,让更多自住需求得到满足。投资客在低价楼盘的中签几率被大大压缩,进一步贯彻了“房子是用来住的,不是用来炒的”精神。

本报记者 任思思

新政后部分楼盘中签率

| 摇号公示时间 | 楼盘 | 区域 | 房源均价(元/m ²) | 综合中签率 | 无房户中签率 |
|--------|-------------|------|-------------------------|--------|---------|
| 7月16日 | 桃李春风(9、11幢) | 临安 | 25984 | 40.59% | 90.56% |
| 7月16日 | 东原德信九章赋 | 萧山 | 28193 | 43.37% | 94.79% |
| 7月22日 | 华侨城芳菲与城 | 江干 | 33529 | 97.85% | 100.00% |
| 7月25日 | 联发北秀观云 | 拱墅 | 34000 | 68.64% | 100.00% |
| 8月2日 | 保利欣品华庭 | 萧山 | 30975 | 93.13% | 100.00% |
| 8月15日 | 祥生湛景江山云樾 | 钱塘新区 | 26200 | 97.94% | 100.00% |
| 8月20日 | 国宸府 | 萧山 | 25600 | 72.13% | 100.00% |