

销售规则大变,优先进行现房销售,预售竣工备案才放贷——房地产新政落地一周,楼市回响如何?

购房者还在“消化” 现房复看率先涨了

上周五,三大新政齐发,令房地产行业正式迈入以现房销售、项目公司制、主办银行制为核心的新发展阶段。新政重构了销售与信贷规则,明确未来新出让土地的商品住房项目将优先进行现房销售;预售项目须在竣工备案后方可发放房贷。

这样重磅的“组合拳”,会给楼市带来怎样的影响?近日,新快报记者走访广州多个在售楼盘,发现由于地方细则尚未落地,多数购房者仍在“消化”观望阶段,但部分楼盘的复看节奏已明显加快,业内则密切关注房企如何顺利化解资金压力。

■新快报记者 何璐诗 文/图

告别“钱房两空”:先竣工、再还贷,交付风险大减

长期以来,在国内商品住房期房预售模式下,购房者购房风险隐患突出。按照原有规则,购房者购买预售期房,网签后银行即发放按揭贷款,次月便需开始偿还月供。彼时楼盘大多仅主体封顶,甚至仅完成数层建设,距离竣工交付往往还有两三年时间。一旦项目烂尾,购房人将承受“钱房两空”的损失。

8月28日,多部门联合打出政策“组合拳”,从制度层面彻底重构房地产信贷与销售规则。住房城乡建设部、自然资源部、金融监管总局共同签发《关于完善

商品住房销售制度的通知》;中国人民银行、国家金融监督管理总局联合印发《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》;证监会同步发布《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》。

在销售端,新政明确未来新出让土地的商品住房项目,将优先选择现房销售。同时,预售门槛被大幅提高,明确规定预售商品房项目必须完成单体建筑主体结构封顶方可销售,且购房资金需全部存入监管账户,直至项目竣工验收并具备交付条件后方可解除监管。

在信贷端,新规对贷款发放时点作出了刚性约束。政策明确要求,对于实行预售的商品住房,个人住房贷款必须在项目竣工备案后方可发放。这一标准较此前“主体结构封顶即可放款”的旧规大幅收紧。这意味着,购房人要等到房子真正验收过关、具备交付条件时,才开始偿还银行贷款。即使不是现房销售项目,依然从根本上防范交付风险。

值得关注的是,新政并未“一刀切”。对于8月28日之前已取得建设工程规划许可证的项目,仍按原有规定执行,给市场留下了缓冲空间。

开发商算盘重打:回款减慢,10亿元项目每年多烧几千万元

业内普遍认为,本轮新政堪称房地产行业的一次制度性颠覆。过去的开发模式中,房企拿地后以自有资金撬动杠杆,借助土地及项目融资获得银行贷款,随后快速开工、滚动开发。新政实施后,房企经营将步入“高资本金沉淀、慢现金流回流”的全新阶段。

此前,超过七层的商品房预售项目,在完成约三分之二的结构工程后,即可申领预售证开盘。部分符合装配式建筑预评价要求的项目条件更为宽

松,仅需完成地上总层数的十分之一便可办理预售。新政则明确要求,单体建筑必须主体结构封顶后方可预售。荔湾白鹅潭某项目销售人员介绍:“正常施工1个月大约可建4层,40层的楼栋便需10个月。以往有些楼盘盖了3层就能拿证开售;相比之下,新政实施后,开发商至少要延迟约9个月才能收到客户首付款。”

按揭贷款的发放节点同样大幅后移。过往银行通常在主体结构封顶后放款,新政则要求延后至竣工验收备案

之后。有业内人士测算,现房销售模式将回款周期从此前的6个月至12个月拉长至2.5年至3年乃至更久。房地产研究专家邓浩志举例称,以一个总投资10亿元的项目测算,即便按3%的年化融资成本计算,回款周期每拉长一年,额外增加的财务成本即高达数千万元,而多数项目体量达数十亿元,个别项目甚至达数百亿元。

多位业内人士向新快报记者表示,本轮改革并非“单兵突进”,而是一套环环相扣的系统工程。现房销售解决的

是“钱与房的时间错配”,项目公司制解决的是“钱在项目内不被抽走”,主办银行制解决的是“钱从哪里来”。

有业内人士表示,现房销售项目的开发贷款期限比预售项目多出两年——原则上为5年、最长可达7年,恰好覆盖现房销售较预售多出的资金占用期。同时,“首次还本日期原则上应在项目竣工备案后”,意味着企业在建设期内仅需付息、不必还本,预计能缓解房企阶段性现金流压力,为行业转型提供缓冲支撑。

市场未见波澜:来访客户增加但整体观望氛围浓厚

新政发布一周,新快报记者走访广州多个在售项目,发现市场尚处于“消化期”。多个楼盘表示暂未调整销售策略,价格亦未见明显波动,而部分楼盘来访客户则有所增加。

有资深中介人士透露,近日新房来访确实有所增加,主要是进入“金九银十”,市内多个楼盘加推,此外新政带给购房者一定的信心。

保利天瑞相关负责人向新快报记者表示,部分客户心态已出现微妙转变。“有的

客户开始担心,开发商为赶工期会忽视产品打磨。反而那些已经全部落地的现楼,因为‘即买即住’的现实价值,受到了更多关注。”该负责人表示,尽管客户仍在观望,但“现楼产品稀缺”的信号已推动意向客户复看,适度加快决策节奏。

“新政的影响还没有完全传导到客户端。”广州海珠某大型项目相关负责人透露,有客户提到贷款期限延长至40年的话题,但现房销售客户对此基本没有主动提及。在广州天河东的城投天

禧相关负责人坦言:“新政主要对开发端的影响较大,对于普通购房市民来说,尚未充分理解新政对未来市场的深远影响。除了基本的交付,项目周边交通、教育、商业等‘学区房’配套的兑现,也是客户关心的‘确定性’。”

保利领秀海是广州番禺的在售现房项目,其相关负责人在接受新快报记者采访时称:“过去购房者优先关注能否按时交楼,如今同样看重看得见的产品品质、已落地的配套设施以及长期的社区服务。”

新房供应充裕:约11万套现房兜底,但房企拿地趋审慎

自新政发布以来,市场出现“现房销售落地后,新房正在集体断档”的声音。对此,广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,新政实施尽管短期内可能减少房屋供应,但目前市场上在售库存、在建项目以及已取得工规证但尚未开发的项目数量充裕。

普睿数智广佛区域首席分析师肖文晓在接受新快报记者采访时指出,截至8月末,广州一手住宅可售房源约11.4万套,其中库龄在36个月以上的有5.8万套,占比过半;按照过去12个月的销售速度,去化周期为23.2个月。“目前广州房源供应相对充分,且现房占比过半,短期内不用太担心市场上无房可卖的问题,客观上平滑了从预售制切换为现房销售的供应断档压力。”他说。

有业内人士表示,新政落地后,短期内全新合规地块项目暂未入市,市场成交主力将转向存量旧盘、准现房及现房产品,优质现房房源的稀缺价值正逐步凸显。邓浩志认为,随着库存逐步下降,明年楼价有望迎来向上微调,尤其是中心区的核心资产,价格将更为坚挺。

值得注意的是,目前广州土地市场的执行细则尚未完全明确。截至目前,广州在新政公

布后挂牌的琶洲南区401地块、科学城映日路地块两宗宅地,出让公告均未强制要求现房销售。而天河广东电视台地块将于9月4日开拍,目前已有4家房企准备竞拍。有大型头部房企相关负责人坦言,新政将彻底改变房企土拍研判逻辑。

肖文晓表示,考虑到本次通知是对房地产旧有发展模式的颠覆式改革,且并未采取“一刀切”的措辞,而是给予地方一定的灵活空间,因此新政对市场的实际影响仍需看地方落地细则。例如,新挂牌土地是默认按“新办法”执行,还是只要出让公告未作要求便可沿用“老办法”,这些都是市场高度关切且有待地方澄清的问题。

“对于房企而言,新规的直观影响是销售前端的绝大部分市场风险和资金压力将转由开发商承担。”肖文晓分析称,可以预见,未来房企在拿地时将更加重视确定性,决策也会更加审慎。但与此同时,在供应断档的市场窗口期,率先适应新模式的房企有机会获得丰厚的市场回报。

■新政实施后,在项目竣工备案完成后,具备交付条件时,购房者才开始偿还银行贷款,从根本上防范交付风险。



扫码了解
广州楼市最新动态