

# 鼎信·地产基金资讯

2015年08月25日，第12期（总第29期）

## 主办

鼎信长城基金

## 主编

章华

## 执行主编

王淑芳

吴瑞先

### 联系地址：

北京办公室 | BEIJING  
西城区金融大街35号国际企业大厦B-919  
联系电话：  
010-68081118

上海办公室 | SHANGHAI  
浦东新区世纪大道100号环球中心17层T50  
联系电话：  
021-61629089

公司网站：  
[www.dgwfund.com](http://www.dgwfund.com)



鼎信长城

中国产业金融  
价值创造者

## 鼎信动态.....2

## 全球经济.....2

## 政策资讯.....3

沪1/3银行二套房贷收紧 4季度成政策收紧窗口期

人民币贬值对当前楼市是利好or利空？

## 行业资讯.....4

观点意见：下半年楼市难出现井喷式疯狂

## 企业动态.....5

金融街完成发行50亿元第一期公司债券

中国建筑地产业务中期营收576亿元 同比涨11%

绿地控股挂牌后首份中报 地产业务半年合同销售827亿

房企回购再添一例，新城控股欲回购公司10%股份

准地王搅热深圳 龙华112.5亿巨幅地背后的房价暗影

放缓拿地速度 保利地产上半年净利润增长近30%

## 免责声明.....7

## 【鼎信动态】

### 鼎信长城携手鑫苑开展境外房地产开发

近日，鼎信长城基金与美国实力开发企业鑫苑国际开发集团达成战略合作伙伴关系，在境外房地产项目开发范畴，展开长期战略合作。

近期人民币贬值风波不断，国内投资风险波动加大，相对于此，海外投资的热情反而一路高涨。鼎信长城依据投资人的海外投资需求，寻求有海外开发经验的领先地产商共同合作，在债权、股权、并购、资产证券化等领域拓展新的市场版图。

据了解，此次合作将双方资源优势搭配最大化，充分发挥鼎信长城在地产项目投融资方面的丰富资源和专业背景，同时依靠鑫苑国际开发集团在海外开发经验，共同开展境外房地产项目投融资范畴合作。鑫苑国际开发集团作为在美国Delaware州境内注册的开发企业，是全球领先的房地产综合运营商。其母公司鑫苑置业有限公司已于2007年12月12日在纽约证券交易所上市（股票代码：XIN），综合实力据业内领先地位。

此次合作不仅是鼎信长城国际化业务领域的重要里程碑，更大程度上是体现新经济形式下房企加速转型并融入国际资本市场的巨大变化。

## 【全球经济】

### 美国楼市全面复苏 摩根大通继续看好美国房价

多年前，美国楼市炒风虽炽，但供求失衡益发严重，加上信贷泛滥银行危机四伏，终于在2008年爆发一场源于楼市泡沫的金融危机。自那以后，美国房地产市场一直处在调整之中，2012年开始触底反弹后，房地产市场成为此轮经济复苏中的一大亮点。

标普500指数地产开发商板块今年来累计上涨近18%，房屋装修板块更是大涨近28%。与此形成鲜明对比的是，标普500指数已经尽数回吐年内涨幅，并累计下跌近4%。个股方面，霍顿房屋公司是全美最大的住宅建筑商之一，公司在次贷危机之前的年营收一度高达150亿美元，但次贷危机爆发后，销售额和净利润都大幅下降，2007至2009年出现了连续3年的亏损。但在2011年底开始，霍顿房屋公司的股价开始强劲上涨。今年以来，该股股价累计上涨近28%，目前报31美元左右，处于历史最高水平。

美国其他主要住宅建筑商股价今年以来的表现也好于大盘，其中莱纳房产公司LEN的股价今年以来累计上涨23%，同样处于历史最高水平。美国商务部公布的数据显示，7月份美国新房开工量环比上升0.2%，年化达到120.6万户，创近八年来新高，显示美国房地产市场复苏稳定。美国全美住宅建筑商协会（NAHB）公布的8月NAHB房产指数由7月的60升至61，创下自2005年11月以来新高，该指数高于50即代表建筑商看好房地产市场。全美房地产经纪人协会（NAR）公布的数据显示，继6月成屋销售环比下跌1.8%之后，美国7月成屋销售总数达到年化559万户，创下2007年2月以来的新高。美国全国房地产经纪人协会表示，今年第二季度在该协会调查的176个大城市地区中，163个地区房价整体呈现上升趋势。

摩根大通继续看好美国房价，该行近期公布的报告预计今年美国房价将上升3.4%，明年则上升2.6%。黑石全球房地产主管格雷曾表示，美国楼市应该还未接近泡沫的顶点，目前大概只有2006至2007年的一半而已。尽管有经济学家警告薪资水平增长缓慢将会拖累美国房地产市场的回暖，但从目前看来回暖趋势仍然未受到影响。不过，有分析人士表示，美国房地产市场整体上涨的趋势可能会在美联储加息之后进一步减缓。

## 沪1/3银行二套房贷收紧 4季度成政策收紧窗口期

近日,上海9家银行将二套房贷首付比例提至七成,意味着沪上二套房的购房“门槛”有所提高。

融360近期监测数据显示,上海地区有27家银行提供房贷,其中农业银行、汇丰银行、交通银行、邮储银行、大华银行、中国银行、中信银行、渣打银行、恒生银行等9家银行不约而同地将二套房贷款首付比例提高至七成,房贷利率执行1.1倍;总体来看,二套房贷首付四成的银行由上个月的8家减少至6家。而公积金二套房贷,目前仍执行首付比例四成起。

业内人士指出,商业银行将二套房首付款比例提高到最高水平,并不违背央行等部门此前发布的“3·30”房贷新政。今年3月30日,央行、住建部、银监会联合发布新规,对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭,为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房,最低首付款比例调整为不低于40%。

除规定首付款比例外,“3·30”房贷新政还指出:“具体首付款比例和利率水平由银行业金融机构根据借款人的信用状况和还款能力等合理确定。”这意味着不仅最高比例没有限制,而且只要不低于40%,具体比例的划定权在商业银行。

市场分析人士认为,一向对金融风险极为敏感、风控较严的商业银行,必将敏锐地观察到这一点,及时采取风险防范措施是明智的选择。

关注房地产市场走势,在支持居民自住和改善的刚性需求的同时,坚决执行限购政策和抑制投资投机性需求,防止市场炒作激发非理性需求。上海房价已经很高,控制房价是上海调控房地产市场平稳健康发展的重要目标。

如今,上海楼市基本面好转已经成为定局。那么,当国家意识到未来尤其是下半年上海楼市房价会快速上涨之时,楼市调控政策出现“阶段性”收紧也是理所当然。

### 人民币贬值对当前楼市是利好or利空?

8月11日起,人民币对美元中间价创2011年8月11日以来新低,三日累计跌幅高达4.45%。一时之间,人民币跳水性贬值成为市场热议的焦点。有市场人士认为,人民币进入趋势性贬值通道,会引发热钱大量外流,引致国内流动性失血,进而影响楼市。

今年以来出口不振,国内保增长压力大。过去一年,美元指数从80左右涨到了100左右,期间主要国际货币都相对美元贬值了很多,人民币因为紧盯美元,实际上也跟着升值。被动升值的人民币推高了中国产品的价格,致使中国外贸竞争力持续下降。

**流动性确实会影响楼市需求。**全社会流动性和银行体系的流动性是两个概念:有时,全社会流动性充裕,国家为调控房市,通过大幅提高存款准备率,或严厉清理银行表外融资也有可能造成银行体系的流动性紧张;

**相较于流动性,利率和购房门槛对楼市的影响更大。**我国基准利率仍是行政调控,因此流动性升降不会对购房成本产生影响。即使以后利率市场化,房贷利率肯定也是受控的。

在人民币贬值到位后,未来就会进入宽幅波动的“新常态”。届时,汇率变动对国内楼市的影响会明显加大。在宽幅变动过程中,国际游资进入和出逃更加便捷,同时央行让市场自发调节的意愿增强以及能力边界的减弱,会使人民币汇率与国内利率、流动性的联动性上升,汇率与楼市的行情或将因此呈现某种程度的共振。

**观点意见：下半年楼市难出现井喷式疯狂**

7月全国70个大中城市新建商品住宅均价环比涨幅为0.16%，较上月略有缩窄；其中，一线、二线、三线城市环比分别为2.70%、0.18%和-0.15%。同比来看，降幅继续缩小至-4.63%，已连续三个月均价同比降幅收窄。

结合成交情况，1-7月商品房销售面积与销售额同比分别增长6.1%和13.4%，增速较上期继续提高。7、8月为传统淡季，7月单月销售面积和销售额均较6月环比下降约三成，但同比增幅仍高达18.9%和33.4%，表明当前的市场热度相比去年同期仍有很大提升。

预计9月起新盘上市量加大，淡季后购房者看房热情也会提高，下半年第一个交易高峰将在“金九银十”出现，房价向上提升动力将增强；年末开发商为冲刺业绩优惠力度通常会加大，也可能出现另一个小高峰。然而下半年不会再出现类似“330”的强力政策刺激，井喷式的疯狂较难出现，考虑基数效应，商品房成交量将以既定步伐稳步提升，房价同比年内有望转正。

各线城市库存消化速度差异较大。截至7月末，商品房待售面积66259万平方米，比6月末增加521万平方米，其中住宅待售面积增加221万平方米。总体库存的增长速度放缓，库存问题似有好转，但细化分析的情况并不乐观。

一线城市自4月起销供比持续上升，最近一个月尤为明显，二线城市整体则恰好相反。反映出库存下降较快的城市多为本已供应紧张的城市，而较高库存城市消化速度依旧较慢。

房地产投资增速仍在下滑，但降幅已连续三个月缩窄。1-7月，全国房地产开发投资同比名义增长4.3%，增速比上期回落0.3个百分点。拖累房地产投资的负面因素主要来自两个方面：一是新开工情况不甚理想，前7月房屋新开工面积同比下降16.8%，降幅虽然比去年有所收窄，但两位数的降幅依然很大；加之去年的低基数，当前总体开工情况并没有出现明显改善，对库存缓解作用亦有限。

二是土地市场交易冷清，前7月房地产开发企业土地购置面积和成交价款同比去年大幅度滑坡32.0%和25.6%；单月成交似有回温，但趋势性尚不明朗。由于销售确定性提升下，开发商在一二线城市补库存的意愿是具备的，因此推测造成这种局面很可能源自官方的有意控制。

好的方面也有两个：一是占房地产投资比重高达67%的住宅投资同比增长3.0%，增速提高0.2个百分点，为自去年初以来的首次抬头。二是目前商品房成交阶段性企稳已经确立，且销售增速回升幅度可观，其对于资金回笼好转、进而改善前端投资的传导效应正在逐渐显现。

综合起来可以预见的是，投资增速在销售端带动下将在年内实现触底企稳。

近期人民币贬值对流动性格局、进而对房地产行业资金面的影响值得关注。8月11-13日三个交易日内，人民币对美元汇率中间价大幅贬值2848个基点。在过去人民币兑美元长期升值、恰逢房地产市场快速增长时期，相当一部分流入国内的避险外资都沉淀在了房地产领域，若人民币贬值预期伴随着资本外流，则对房地产行业的直接影响偏负面。

考虑到央行在大幅矫正汇率后，可能会应对市场变化动态调整并进行反向操作，因此总的来看对房地产市场的冲击预计不会太大。

## 金融街完成发行50亿元第一期公司债券

8月23日，金融街控股股份有限公司发布公告称，2015年公司债券（第一期）发行工作已于8月21日结束，实际发行规模为50亿元。

其中品种一实际发行规模为40亿元，票面利率为3.84%；品种二实际发行规模为10亿元，票面利率为4.20%。

本期债券分为两个品种，品种一为6年期固定利率债券，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。品种二为10年期固定利率债券，附第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。根据资料，金融街8月18日发布公告称，公司于8月12日经中国证券监督管理委员会证监许可，向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币90亿元（含90亿元）的公司债券，采取分期发行方式。



## 中国建筑地产业务中期营收576亿元 同比涨11%

8月24日，中国建筑股份有限公司发布了2015中期报告表示，主要经营指标保持了平稳发展态势，公司地产业务实现合约销售额689亿元，同比增长12.8%。

截止报告期末，该公司建筑业务拥有待施合同额超2万亿元，订单存量较高。其地产业务实现合约销售额689亿元，同比增长12.8%；合约销售面积580万平米，同比增长23.1%。

报告称，中国建筑半年目标圆满完成。公司建筑业务新签合同额7,051亿元，同比微降2.1%。其中，房建业务新签合同分别为6,089亿元，同比下降3.7%；基建业务实现较快增长，新签合同额918亿元，同比增长10.9%。

## 绿地控股挂牌后首份中报 地产业务半年合同销售827亿

8月24日晚，绿地控股发布的半年报中显示，报告期内，公司实现营业收入859.9亿元，同比下降26.7%；归属于上市公司股东的净利润39.3亿元，同比下降9.1%；实现基本每股收益0.32元/股；实现加权平均净资产收益率8.3%。

至于利润方面，上半年绿地控股的金融产业贡献利润总额为19.05亿元；房地产业务贡献利润总额为37.16亿元，最终归属上市公司股东的净利润为39.3亿元，比去年略有下降。

绿地方面解释称，公司上半年营业收入和净利润同比略有下降，主要缘于几方面原因：一是绿地加大产业结构优化调整力度，一方面新的产业正处于培育过程中，尚未到效益产出期，另一方面绿地主动缩减能源产业等盈利能力较差的业务规模；二是根据公司内部预算安排，全年营业收入及利润的2/3将在下半年完成；三是由于海外项目因各地销售额确认条件不同，部分尚未计入营业收入。

## 房企回购再添一例，新城控股欲回购公司10%股份

8月25日，新城发展控股有限公司刊发回购公司股份公告，表示新城控股计划于香港联交所购回最多5.668亿股股份，占其在股东周年大会日期已发行股本的总面值10%。

按其上一交易日的收盘价1.02港元/股计算，新城控股此次回购或将耗资约5.78亿港元。

新城控股表示，建议购回股份不会导致公众持有的股数低于上市规则所规定的相关最低百分比。公司随后将注销购回股份，其现有的可动用现金储备将为此次回购提供资金。

对于此次回购股票，新城控股方面认为其现时的股份交易价未能反映其内含价值。新城控股董事会相信购回股份能反映公司对其长期业务展望的信心，令公司获益并为股东创造价值。

新城控股还表示其有能力在进行建议购回股份的同时维持稳健的财务状况以确保公司本财政年的业务及增长得以持续。

## 准地王搅热深圳，龙华112.5亿巨幅地背后的房价暗影

从2013年中海38.2亿元拿地，到2014年龙光46.8亿元拿地，深圳龙华已连续两年在“金九银十”刷出地王。如今，随着一宗起价高达112.5亿元的地块挂牌，龙华似乎隐约看到了第三代地王的身影。

据深圳规土委近日公告，该市将于9月23日正式挂牌出让龙华新区红山站一宗商服用地，土地面积8.70万平方米，挂牌起始价112.5亿元。



对此，外界的主流猜测是：红山站地块以112.5亿元的高价起拍，只要溢价率达19.1%，便可以一举刷新2014年兆华斯坦联合深圳前海能源中心拍出的前海地王纪录（134亿元）。

新地王的出现并非毫无可能。据市场人士对观点地产新媒体透露，目前已听闻有部分京、沪大型房企对红山站地块表示出兴趣，不排除将和深圳本土房企争夺地块，借此获得进入深圳市场的机会。

## 放缓拿地速度 保利地产上半年净利润增长近30%

8月24日晚间，保利房地产（集团）股份有限公司公布，2015年上半年，公司实现签约销售金额760.42亿元，同比增长16.7%，签约面积为584.7万平方米，同比增长16.7%。

值得一提的是，6月单月，保利地产单月签约和认购金额双双创下历史新高，分别为256.52亿元和228亿元。此外，报告期内，保利地产实现营业收入423.45亿元，归属股东的净利润49.5亿元，同比分别增长24.55%和29.5%。其中，公司房地产结算收入404.44亿元，同比增长25.07%。

毛利方面，保利地产主营业务毛利率为36.24%，其中，房地产结算毛利率为35.78%，分别与去年同期增长2.44和3.51个百分点。

# 免责声明

## 免责及权利声明

本资讯仅为鼎信基金内部资料，不作为任何商业目的使用。其所载资料、工具及信息均仅供阅读者非商业用途的查阅、查找、学习、研究、参考之用，并非作为或被视为出售或购买或认购任何投资产品的邀请或向任何阅读者做出邀请。鼎信基金未采取任何行为以说明、按时、承诺或确保此资讯中所涉及的任何信息，适合任何的投资者做出任何投资决策，或该信息可作为任何投资者谋求特定商业利益的依据。此资讯的内容并不构成对任何阅读者的投资建议，而鼎信基金不会因阅读者收到此资讯而将阅读者视为其客户。

本资讯所载的任何来源于公开信息渠道的资料和观点，均已被注明具体来源或出处，鼎信基金将以最大限度的审慎态度引用公开渠道所载的信息。但鼎信基金对上述信息的引用，并不视为鼎信基金对该信息真实性、可靠性做出任何承诺，且鼎信基金也未对其准确性、完整性做出任何担保。鼎信基金不对任何阅读者因使用本资讯所载材料而引致的损失而负任何责任，除非该等损失因鼎信基金违反了任何明确的法律法规所致。阅读者不能依靠本资讯以取代其独立作出投资判断和投资决策。

本资讯所载的观点、资料、意见及推测仅反映了编写人员个人在不同环境下的不同设想、见解、分析方法，或于该内容最初发报本资讯当日的判断，可随时更改。在本资讯发出后，鼎信基金有可能发出其他与本资讯所载资料不一致及有不同结论的报告、资讯、文件等。

除非另有显示，本资讯的版权归属于鼎信基金。未经鼎信基金事先书面授权，阅读者不得更改或以任何方式发送、复印或以商业目的使用本资讯的材料、内容或将其复印本/副本给予任何其他人。所有于本资讯中所使用的商标、服务标记及标识均为鼎信基金的商标、服务标记及标识，为鼎信基金所有，未经鼎信基金事先书面许可，不得擅自使用或冒用。



鼎信长城基金

专注中国产业金融价值创造



联系我们

鼎信长城(北京)投资管理有限公司

北京办公室 | BEIJING

西城区金融大街35号国际企业大厦B-919

上海办公室 | SHANGHAI

浦东新区世纪大道100号环球中心17层T50

电话：010-68081118 021-61629089

邮箱：info@dgwfund.com

公司网址：www.dgwfund.com