

资金流动性或持续紧张，企业应抓住上半年窗口期

2014年1月17日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

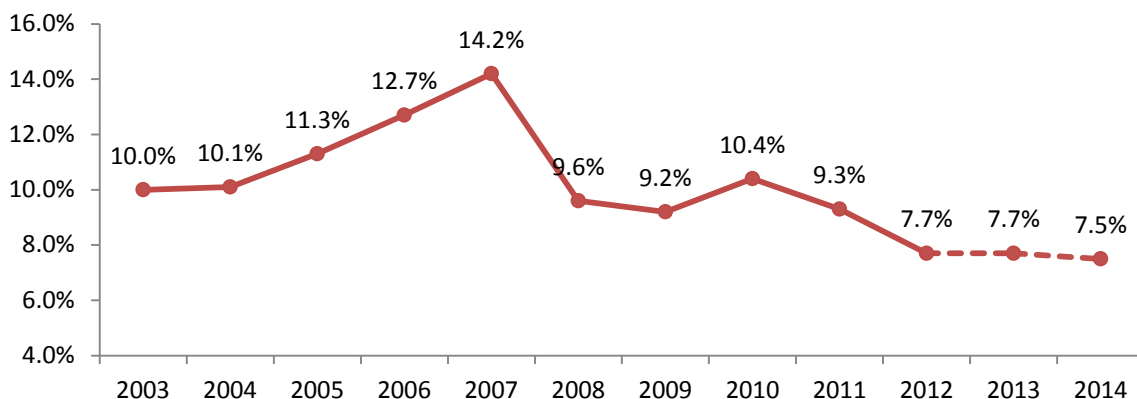
分析师/杨晨青、杨小贝

近日，有关国务院办公厅印发国办 107 号文《关于加强影子银行业务若干问题的通知》的消息不胫而走，消息称该通知明确定义了影子银行的分类，并明确了其纳入监管的范畴以及监管责任的分工等。近年来，随着金融市场的不断发展，一些传统银行体系之外的信用中介机构和业务日益活跃，这些原本游离于银行监管体系之外的信用中介体系，很大比例是银行通过资金池业务支持房地产融资，而一旦“107 号文”真的落实，房企通过信托或理财产品融资支持开发业务难度将大大增加，这必然会导致企业资金面进一步恶化。

2014 年市场资金流动性紧张仍是大概率事件

对于 2014 年市场资金面而言，2014 年中央经济工作会议指出货币政策的主要基调是稳健，即让 2014 年的信贷增长和货币增长与实体经济增长相适应。而 2013 年前三季度国内生产总值同比增长 7.7%，GDP 增速基本延续了 2012 年的走势，国内主流经济研究机构普遍预计 2014 年全年 GDP 增速将在 7.5% 左右，GDP 增速较之前几年正逐渐放缓。那么，与 GDP 增长相适应的信贷增长和货币增长在 2014 年也将逐渐放缓，这使得国内银行 2013 年在经历了 6 月和 12 月两次“钱荒”之后，资金紧张的格局不会得到根本扭转，因此，2014 年资金流动性紧张仍是大概率事件。

我国历年 GDP 增速及预测



数据来源：国家统计局

双重因素决定企业应抓上半年窗口期

从资金方面来看，2014 年市场资金流动性紧张将是大概率事件，根据历年的情况来看，资金流动性在上半年普遍较好，针对刚需的个人住房贷款无论是在利率优惠的程度还是贷款审批的严格程度上都远好于下半年，如果企业在 2014 年上半年加大销售力度，一方面销售情况会相对较好；另一方面通过销售回款的效率将大大增加。

从市场方面来看，2012 年以来土地市场逐渐回暖，并持续火热，根据我们监测的 53 个典型城市经营性用地成交数据，2012 年下半年共成交土地建筑面积达 3.79 亿平方米，2013 年全年成交 7.49 亿平方米，这些土地预计将在 2014 年下半年集中上市。供应潮的出现，无疑将增加企业之间竞争激烈的程度，2014 年上半年将成为房企出货的窗口期。

对于“高周转”房企来说，一边是大量新增供应扎堆入市，另一边是资金面收紧力度有增无减，因此看待 2014 年房地产市场不应太过于乐观，在上半年抓住窗口期跑量销售将成为企业 2014 年最安全的销售策略。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

关于克而瑞信息集团 (CRIC)

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

关于 CRIC 研究中心

CRIC 研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组件十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模已万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。

