

楼市回暖,持续落实城市主体责任 银川、成都等热点城市调控再加码

■中国城市报记者 张阿婧

虽已入秋,房地产市场的“春天”才姗姗来迟。

9月15日,国家统计局发布数据显示,今年1-8月,商品房销售额96943亿元,增长1.6%,而1-7月为下降2.1%。这也是今年以来增速首次“转正”。

随着“金九银十”传统销售旺季的到来,这是否意味着疫情下的楼市已全面回暖?

“应该看到,近期房地产的回暖,有前期新冠肺炎疫情中一些压抑性需求释放的因素,也有金融增加对实体经济支持力度原因。”国家统计局新闻发言人付凌晖对此表示,总体来看,房地产行业无论投资还是销售状况,仍然处于比较低的水平,并没有恢复到正常的状态。

商业用房市场仍不乐观

今年以来,在疫情冲击下,一季度中国房地产市场在投资、销售等相关方面都出现大幅度下降。

付凌晖表示,虽受疫情影响,我国并没有将房地产作为短期刺激经济的手段,仍然坚持“房住不炒”定位,持

续落实城市主体责任,保持房地产市场总体稳定,这种定位没有变。

“随着经济恢复,房地产出现回暖态势,前8个月商品房销售额已经转正,销售面积降幅也在收窄。”付凌晖说。

但目前的回暖,还仅限于住宅。根据国家统计局的统计,1-8月,全国住宅销售额虽增长4.1%,但办公楼和商业营业用房依然不容乐观,销售额分别下降18.0%和19.9%。

同时,商品房销售面积还在持续下降。今年前8月,商品房销售面积98486万平方米,同比下降3.3%,但降幅比1-7月收窄2.5个百分点。其中,住宅销售面积下降2.5%,办公楼销售面积下降19.5%,商业营业用房销售面积下降17.0%。

针对1-8月房地产市场出现“量跌”,诸葛找房数据研究中心分析师王小媧在接受中国城市报记者采访时分析,这主要是由于7月热点城市政策收紧,部分购房需求被积压,如8月南京、苏州新房销售面积环比下降14.0%、2.1%。

而销售额首次“回正”,王小媧则表示主要是受到东部地区销售额同比上升明显带动,如8月东部地区大湾区价格上

升明显,惠州、广州价格环比涨幅分别为1.9%、0.9%。

房企或加速抢收“金九银十”

记者注意到,事实上,自今年5月以来,房地产市场就已透露出向好信号。

据国家统计局数据,今年2-5月,全国70个大中城市中,新房价格环比上涨的城市数量分别为21个、38个、50个和57个。5-8月,全国房地产销售面积和销售额已实现连续四个月同比增长。其中,8月的销售额涨幅达到27%,销售面积增长13.7%。

“市场热度仍然不减,房价稳中有涨。”王小媧表示,今年8月,新房价格上涨城市数量与上月持平,二手房价格上涨城市数量相比上月有所增加,新房、二手房价格涨幅均小幅扩大。

但同时,在金融监管层面,房地产行业正迎来新一轮收紧。

这项融资“紧箍咒”被业内称为“三条红线”。8月20日,住房和城乡建设部、人民银行召开重点房地产企业座谈会,12家房地产企业负责人参加会议,形成了“重点房地产企业资金监测和融资管理规则”,即“三条红线”: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。

根据房企的“踩线”情况,分为“红、橙、黄、绿”四档,相应实施差异化债务规模管理。

这意味着,以往高杠杆、高周转的传统房地产开发模式或难以为继,也给房地产市场带来了新的不确定性。

但在王小媧看来,这或成为在“金九银十”期间购房的好时机。她预计,由于“三条红线”以及业绩指标的压力下,不少房企或将通过以价换量的形式来快速回笼资金。

部分热点城市被约谈

同时,房价上涨过快的城市仍在面临一系列“分城施策”。

据贝壳研究院统计,7月以来,全国共44个省市61次推出房地产相关政策。其中,常州、沈阳、杭州、东莞、无锡、深圳、南京、宁波、大连、成都共10余城发布了有关规范房地产市场发展的限售、限购政策,并提高贷款和房产转卖门槛,防范市场过热,进一步深入抑制投资需求。

一些城市的房价涨幅相对

较大城市也会被约谈。比如7月24日,全国房地产工作座谈会召开,房住不炒再次被强调,会议则邀请了北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、沈阳、成都、宁波、长沙10个城市的相关负责人。

8月26日,住建部再次召开会议,沈阳、长春、成都、银川、唐山、常州等城市相关负责人也都在名单之列。

其中,近期火爆的银川楼市备受瞩目。按照国家统计局数据,今年7月,70个大中城市中,银川新房价格环比涨幅排名全国第一,环比涨幅2%,这也是银川连续三个月新房价格环比涨幅排名第一。同比来看,银川新房价格涨幅也已连续两个月排名第一。

9月2日,银川市政府官网发布银川市长杨玉经调研房地产市场并召开座谈会文章,表示将落实好房地产市场调控主体责任,采取差异化措施,确保楼市健康发展。

调控旋风也接踵而至。9月8日,银川市住建局召集当地60余家房企紧急召开调控商会,提出须将拟销售房源的“一房一价”备案,经核准通过后,方可销售;对于当地9月前开盘的项目,短期内拟销售均价不得高于8月份;同时对约30个在售楼盘进行了全面检查,共下发了13份整改通知书,严查捂盘惜售,违规收取认筹金等行为。

而今年被两次约谈后,9月14日,成都也出台了“房产新政15条”加码调控,提出如优先确保保障性住房用地、个人住房转让增值税免征年限由2年调整到5年。

在易居研究院智库中心研究总监严跃进看来,根据各个地方特点,调控手段略有不同,但本质上有有助于购房行为进行管控。

而针对假离婚政策“打补丁”、收紧性贷款政策、调整增值税政策等,是最近一段时间以来主要的调控内容。

比如深圳、无锡,就都出台新政限制离异家庭购房套数以及调整增值税免征期,即从过去的“满2”调整为“满5”。

一箭九星

9月15日9时23分,中国在黄海海域用长征十一号运载火箭以“一箭九星”的方式,成功地将“吉林一号”高分03组卫星送入535公里的太阳同步轨道。图为长征十一号运载火箭从“德渤三号”动力船发射。

中新社记者 郭超凯摄



央行:94%的个人房贷转换为LPR

■中国城市报记者 张阿婧

9月15日,中国人民银行发布的《中国货币政策执行报告》增刊显示,自去年8月17日启动改革完善贷款市场报价利率(LPR)形成机制以来,经过一年多的持续推进,金融机构绝大部分新发放贷款已将LPR作为基准定价,存量浮动利率贷款定价基准转换已于今年8月末顺利完成,转换率超92%。

数据显示,截至今年8月末,存量贷款定价基准转换工作已顺利完成。全国金融机构累计转换67.4万亿元、8056.4万户,转换比例92.4%。其中,存量企业贷款累计转换35.5万亿元、84万户,转换比例90.3%;存量个人房贷累计转换28.3万亿元、6429.7万户,转换比例98.8%。已转换的存量贷款中,91%转换为参考LPR定价,其中存量企业贷款和

个人房贷分别为90%和94%。

央行表示,转换过程中,存量个人房贷利率保持平稳;存量企业贷款利率有所下降,可直接减少企业存量贷款利息支出。从下一个重定价周期开始,房贷借款人和贷款企业均可享受LPR下降带来的政策红利,进一步减少利息支出。

随着LPR运用占比显著提升,贷款利率隐性下限被完全打破。今年7月,新发放贷款中

利率低于原贷款基准利率0.9倍的贷款占比为40.2%,是改革前2019年7月的4.4倍。LPR的下行带动贷款利率明显下降,降幅超过LPR本身的降幅。今年8月,一般贷款加权平均利率为5.43%,较改革前的2019年7月下降0.67个百分点。而同期1年期LPR由4.25%下降至3.85%,降幅为0.4个百分点。

这或在一定程度上反映了LPR改革增强金融机构自

主定价能力、提高贷款市场竞争性、促进贷款利率下行的重要作用,通过LPR改革打破利率传导机制障碍、促进降低贷款利率的成效显著。

央行表示,将继续深化LPR改革,推动实现利率“两轨合一轨”,完善货币政策调控和传导机制,健全基准利率和市场化利率体系,深化金融供给侧结构性改革,促进经济高质量发展和形成新发展格局。