



一线城市调控持续加码 楼市火速降温为哪般

持续收紧楼市“钱袋子”。

1月27日,广州各大银行房贷利率上调;1月29日,上海、广州和深圳多地银行传出个人房贷额度控制消息,当日上海出台《有关进一步加强个人住房信贷管理工作的通知》;1月30日,北京表示将严查个人信贷资金违规流入房地产市场。

为何开年以来,一线楼市成为了重点监管对象?近期以来,楼市密集调控背后有何深意?接受记者采访的专家均表示,这是由于一线城市最近出现了房地产市场过热的现象。

“去年下半年以来,多地楼市回暖,尤其长三角、珠三角部分城市市场情绪持续高涨。”陈文静分析。

根据中指数据,上海2020年7-12月,新建商品住宅(不含保障房)累计成交面积超570万平方米,同比增长近40%,多个项目开盘即售罄,认筹率超200%;深圳市场打新热不断,甚至出现“代持炒房”等乱象;北京二手房市场不断升温,2020年12月二手住宅成交套数超2.1万套,为2017年4月以来单月最高水平,部分区域市场热度偏高,给楼市带来了不稳定预期。

来自国家统计局的数据也显示,2020年一线城市出现“年底翘尾”行情,房价涨幅相对偏大。

据统计,2020年12月,4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%,二手住宅销售价格环比上涨0.6%;对比之下,12月份二线城市的商品住房、二手住房价格均环比上涨0.1%。

“监管层多次强调,房地产是现阶段金融风险的最大‘灰犀牛’。”陈文静表示,房地产市场的平稳运行至关重要,当前楼市调控升级、房地产金融监管持续强化,稳定市场预期,均将进一步促使热点城市市场的平稳运行。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐在接受中国城市报记者采访时也认为,过去一段时间,一线城市楼市局部性、阶段性升温明显,因此引发了调控加码。

深圳二手房新政是否会扩展至其他几个城市?对此他表示,深圳的参考价机制还要看实际落地情况。“按照一城一策的原则,其他城市不一定会复制深圳做法。”许小乐说。

在易居研究院智库中心研究总监严跃进看来,四大一线城市楼市调控集体加码,有很好的导向作用,同时有助于打击“炒房”,是对“解决好大城市住房突出问题”的积极落实。

“这给大家释放了一个信号:不会因为疫情,楼市就放松调控。同时,近期出台的楼市政策也在排查漏洞,比如上海摇号在内的一些制度优化,也解决了很多人的‘买房难’问题。”严跃进对中国城市报记者分析。

中国城市报记者 张阿婧

进入2021年以来,总结各地楼市的表现,整顿与监管,无疑成为两大主题词。

仅在2月初,中国城市报记者注意到,几个一线城市几乎“一天一策”,密集出台了多项举措整顿住房租赁市场;同时扎紧“资金口袋”,严查房价暴涨的炒作行为,为楼市火速降温。

深京沪齐出手, 严控“租金贷”

2月1日,深圳市住建局率先发布《关于开展住房租赁资金监管的通知(征求意见稿)》,要求房屋租赁企业在深圳商业银行开立唯一的住房租赁资金专用账户,用于收取承租人押金及租金。

同时强调,深圳金融机构在签署“租金贷”时,应与承租人单独签订贷款协议,并将贷款拨付至承租人个人账户。

2月2日,北京市住建委等五部门联合印发了《关于规范本市住房租赁企业经营活动的通知》,明确禁止长租公寓“长收短付”的经营模式。

和深圳类似,北京也提出严控“租金贷”拨付对象,不得直接发放给住房租赁企业。不过,北京出台的政策中,除了提到放贷机构可以把贷款发放给租客,也表示可以签订协议后直接发放给房东。

此外,北京要求长租公寓企业向租客预收的租金数额不能超过3个月租金,

押金数额不得超过1个月租金;而收取押金后,必须通过北京房地产中介行业协会建立的专用账户托管,企业不能擅自动用和挪用。

2月5日,上海市住建委、市房管局、市发改委等10部门也印发了《关于进一步整顿规范本市住房租赁市场秩序的实施意见》,提出九方面举措。

针对“租金贷”,上海提出,

未开展个人“租金贷”业务的住房租赁经营机构,原则上不得新增该项业务;对于已开展个人“租金贷”业务的,要求确保2022年底前贷款金额调整到占企业租金收入比例15%以下。

部分长租公寓企业通过“租金贷”、长收短付等方式形成的“资金池”是导致当前企业暴雷的“罪魁祸首”。

长租公寓频繁暴雷背后,有哪些共性问题?北京市住建委相关负责人对中国城市报记者分析,一是以互联网思维主导经营,通过烧钱、冲量、包装上市方式实现套利,经营模式风险高;二是长期依赖于股权融资,靠股东输血维持经营。资本在租赁市场等民生领域跑马圈地的同时,又千方百计规避社会责任;三是通过银行租金分期贷款变相融资,直接形成资金池,走上高杠杆疯狂扩张之路,并转嫁风险,使社会被动埋单、政府被迫接盘。

在北京市房地产法学会副会长兼秘书长、首都经济贸易大学教授赵秀池看来,当租客端被过度金融化,一旦市场发生波动或企业经营管理不善,极易发生资金链断裂的情况,从而导致房东房客两端受损。各地租赁新规针对这个问题,提出了一系列针对性很强的监管措施,将有效促进楼市健康平稳发展,切实保护租赁各方当事人、特别是承租人的合法权益。

穗、京:剑指中介乱象, 严打“跳涨论”

在深圳、北京和上海对租赁市场出重拳的同时,广州则剑指中介乱象。

2月2日,广州住建局在官网发布通知,在今年1月下旬召开的一场房地产中介管理工作会议上,广州通报了2019-2020年中心五区行政处罚和信访投诉情况。

广州约有25家中介机构

和市房地产中介协会负责人参加了这次会议。会上,相关部门再次对参会中介机构提出不参与炒作、规范业主放盘委托手续、规范中介门店信息公示等要求。

就在2月9日,北京市住建委透露,房地产市场联合专项核查工作组已对部分银行机构,以及链家、我爱我家、中原地产等经纪机构总部或门店,开展了“经营贷”发放和中介活动专项检查。

北京重点核查为西城金融街、德外,海淀万柳、中关村等热点片区。通过交叉比对,发现了中介参与助贷活动、虚构经营合同、经营贷公司成立时间与抵押房屋购买时间接近等问题线索。

值得注意的是,此轮监管旋风还覆盖至自媒体大V上。

2月3日,北京市住建委、市网信办、北京银保监局三部门联合召开约谈会,对北京大土豆、米宅北京、北京大房子、水原十口、饭总选房等5家自媒体大V进行集中约谈。

这意味着,自媒体鼓吹“跳涨论”以放大购房人焦虑、拉动房地产市场涨价预期的操作,恐怕难以为继。

而记者此前获得一份《关于稳定首都房地产市场的承诺书》也对中介提出了类似要求,如降低热点区域看房频次,每套房屋每周带客户看房不超过2组;不参与“经营贷”“首付贷”“消费贷”等任何违法违规的金融活动等。

深圳: 平台房价“一夜消失”

2月8日,深圳住建局连发3条公告,在国内率先提出建立二手住房成交参考价格发布机制,并首次发布全市3595个住宅小区二手住房成交参考价格,要求中介挂牌价不得超过指导价。

所谓的“二手住宅成交价格参考机制”,就是在二手房网签价格的基础上,结合周边新房价格,对深圳3595个小区编制“成交参考价”。

以“网红盘”华润城润府为例,深圳住建局对该楼盘一期、二期、三期的二手房指导价均为13.2万元/平方米。而此前据媒体报道,称该楼盘的实际成交价已经达到18万元/平方米左右。

不过2月10日,记者查阅贝壳找房、安居乐等平台时发现,上述项目的售价已经显示为“暂无”。而与华润城润府类似,几乎所有深圳二手房源的价格都“一夜消失”,同时也无法查询到每个小区的历史成交均价。

中指研究院指数事业部研究副总监陈文静在接受中国城市报记者采访时表示,深圳此举主要目的是为了更好引导二手房市场理性交易,稳定市场预期。

“深圳二手房市场自2020年疫情后快速升温,交易量价格上涨明显,2020年7月深圳最严楼市政策出台,在政策影响下,二手市场交易量明显回落,但价格仍较为坚挺。”陈文静分析,新房在严格的限价下,价格与二手房价格之间的价差更加明显,价格倒挂下的套利空间不断被放大,二手房市场的交易热度已经对整个房地产市场带来较强的不稳定预期。

陈文静指的是深圳的“打新热”。2020年7月15日,深圳新政将楼市“一分为二”:新政前,二手房成交旺盛,每月成交量破万;新政后,一手楼市“买到就是赚到”,网红盘频出,二手成交量腰斩。

深圳“二手住宅成交价格参考机制”的发布,陈文静认为,或将促使各参与方更加理性。

一线城市继续扎紧 “资金口袋”

与此同时,一线城市还在