

多地调整楼市政策,未来走势如何看?



中国人民银行、银保监会5月15日发布通知,调整差别化住房信贷政策,今年以来,降首付、降税费、调整限购范围、提升公积金贷款额度……全国已有诸多城市调整楼市调控政策,着力支持刚性和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。

多地发布楼市调控政策

4月以来,多地发布楼市调控政策。其中有郑州、兰州、福州、长沙、南京、苏州等大中城市,也包含诸多三四线城市。其调控举措主要以支持刚性和改善性住房需求为着力点,提振住房消费。

——降低购房首付比例。当前,购房者因购房门槛、自身收入水平等多方面因素,大多处于观望状态。多地降低首付比例,降低置业门槛。

贵州贵阳、江苏连云港、河北廊坊等地近期发布通知,实行购买首套房首付比例20%的政策。江苏徐州近日发文,

鼓励金融机构对无房无贷的首次购房及有房无贷的二套房降低首付比例。

——加大公积金购房支持力度。据诸葛找房数据研究中心统计,今年已有超过30个城市调整公积金政策。四川泸州、江苏扬州、盐城等城市发布政策,将首套房公积金贷款最高额度提升至60万元。河南南阳等城市则提高到80万元。江苏镇江、宁夏银川等城市还降低了再度使用公积金贷款的改善性购房群体的首付比例。

——下调房贷利率。央行和银保监会调低了首套房利率下限,进一步降低置业成本。值得注意的是,多地调整了首套房贷利率的认定标准,采取了“认贷不认房”的政策,即对于已结清贷款的家庭,再次申请房贷认定为首套房。江苏徐州、连云港等多地还发文鼓励银行加大二手房交易贷款支持力度,缩短审批放贷周期等。

——降税费,发放购房补贴。部分地方对增值税、契税等税费进行优惠,有些地方政府直接发放购房补贴,以提振刚需和改善性住房需求。此外,有些地方还调整限购范围、缩短限售期限等。

支持合理住房需求

4月29日召开的中共中央政治局会议提出,要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,支持各地从当地实际出发完善房地产政策,支持刚性和改善性住房需求,优化商品房预售资金监管,促进房地产市场平稳健康发展。

今年以来,全国房地产市场运行虽总体平稳,但受疫情反弹、个别头部房企债务违约风险暴露、个人收入预期下降等因素影响,房地产市场预期转弱,商品住宅销售下行压力有所增大。

国家统计局数据显示,1至4月份,全国商品房销售面积39768万平方米,同比下降20.9%;商品房销售额37789亿元,下降29.5%。

相关专家认为,从房价同比变动情况来看,房价下跌的城市数量有增加的趋势,购房者信心尚待恢复。

易居企业集团CEO丁祖昱表示,当前市场成交量仍处于低谷,各地需要因城施策,在调控的精准性上下功夫。

利好政策频现

民营企业融资资料加速回暖

受疫情等因素影响,今年以来民营企业发债规模出现明显萎缩。业内人士表示,近期监管层陆续表态支持民营企业再融资,民营企业融资规模有望逐步增加。

增强房企信用

5月16日,深交所推出中国证券金融股份有限公司和专项计划管理人中信证券股份有限公司联合创设的信用保护凭证,与“中信证券-联易融-信联1号2期供应链金融资产支持专项计划”(简称“龙湖供应链ABS”)配套成功完成簿记。龙湖供应链ABS发行总规模为4.02亿元,优先级资产支持证券利率为3.5%,投资者认购倍数为2.36倍,基础资产为供应链上游306家中小供应商对龙湖的应收账款。对应信用保护凭证名义本金为4000万元,被保护标的发行规模为4亿元,该信用保护凭证的成功发行,是市场落地的首单民营企业信用保护工具,有利于提高民营企业债务融资信用水平,标志着创新工具支持民营企业债务融资取得新的阶段性成果。

投行人士王骥跃对记者表示,简单来说,就是对龙湖发行的ABS提供增信工具,然后把这个增信工具做成标准化产品,让投资者去买。这是给房地产债券增强了信用,方便房地产公司债券或其他债务工具的发行。业内人士认为,上述信用保护凭证相当于中证金融跟中信证券一起做信用保护,对于民营企业发债融资是利好。

中原地产首席分析师张大伟对记者表示,首单民营企业信用保护凭证业务虽然额度不高,但是一种积极尝试,一定程度上表明房企融资难度有望降低。

深交所相关负责人表示,深交所将用好用活市场力量,推动业务创新,产品创新,支持更多市场机构参与民营企业债券融资信用保护工具业务,合力赋能民营经济健康发展。

支持政策陆续推出

克而瑞证券资产管理部固定收益副总经理孙杨对记者表示,最近一段时间,深交所、证监会、发改委等陆续表态,支持民营企业再融资。上述民营企业信用保护凭证业务的落地,标志着民营企业债券投资者在购买债券时,除房企自己做背书外,还可以增加一层资金保护机制。

“信用保护凭证在其他行业的上市公司中有过先例,但在房地产行业之前是没有的。启动这一机制,相当于上了双保险,增加投资者的认可度。对于投资者来说,如果想多一层保护,就可以买入这一凭证;如果认可房企基本面,可以将凭证卖出。凭证本身也是可以交易的。”孙杨对记者表示。

4月28日,深交所牵头召开的“沪深交易所信用保护工具买方机构专题研讨会”提出,不断增强信用保护工具服务民营企业融资质效。会议指出,下一步,沪深交易所将持续创新工作举措,完善支持民企融资的制度供给,进一步加大对实体经济直接融资支持力度。一是提供信用保护凭证发行支持机制,提升凭证创设便利性;二是积极响应市场需求,尽快推出组合型信用保护合约业务,提升信用保护工具的标准化和流动性,不断增强信用保护工具服务民营企业融资质效。

目前,深交所已有20家机构备案成为深市信用保护合约核心交易商,12家机构备案成为凭证创设机构,累计达成合约交易78笔、凭证项目9单,名义本金合计43.4亿元,受保护债券规模合计340亿元。其中,民营企业债券规模约为200亿元,占比58.8%。获得信用保护的机构覆盖证券公司、资管、银行等主流债券投资机构,信用保护工具提升了市场主体认购及投资民企债券的积极性。

证监会债券部介绍,证监会系统多措并举着力提升民营企业融资的便利性、可得性。根据证监会工作部署,交易所市场近年来陆续推出信用保护合约和信用保护凭证业务,为民营企业债券融资提供支持,协同中国结算开展受信用保护债券质押式回购业务试点,持续赋能民营企业融资。

融资渠道将更加通畅

中指研究院数据显示,4月房企非银融资总额为843.4亿元,同比下降52.1%,环比下跌19.7%。1-4月,房企信用债发行规模为1532亿元,同比下降37.7%,其中,民企发行8笔,融资金额为94.1亿元,占比6.1%。1-4月,房企海外债发行规模为去年同期的一成左右,发行金额约为143亿元。其中,民营企业融资70亿元。

5月16日,有消息称,龙湖、美的置业、碧桂园3家房企将陆续发行人民币债券。为吸引投资人,创设机构将同时发行包括信用违约掉期(私募CDS)或信用风险缓释凭证(CRMW)在内的信用保护工具,以帮助民营地产增强公开市场的融资功能。

当日,龙湖、美的置业分别发布公告,将在上交所市场发行公司债券。其中,龙湖将发行5亿元公司债券,5月17日簿记;美的置业将发行不超过10亿元公司债券,5月20日簿记。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,龙湖、美的置业、碧桂园发债融资,体现了监管层对于民营企业融资方面的支持。此次发债强调了信用保护工具的使用,投资者认购此类债券的顾虑将减少。这是资本市场积极创新支持实体经济的表现,有助于房企融资成本降低、融资效率提高。

中指研究院企业事业部研究负责人刘水对记者表示,政府支持民营企业融资措施正在加快落地。在当前市场环境下,通过市场化的信用保护工具增信有助于民营企业筹措资金,增加投资者信心。

(源自中国经济网)



国家统计局5月18日发布数据显示,4月份70个大中城市中,新建商品住宅上涨城市数量18个,较上月减少11城;持平城市5个,较上月增加2城;下跌城市47个,较上月增加9城。70城新房平均跌幅为0.3%,跌幅较上月扩大0.23个百分点。二手房方面,上涨城市数量为15个,较上月减少6个;持平城市5个,较上月增加1个;下跌城市50个,比上月增加5个。70城二手住宅价格环比下跌0.27%,较上月扩大0.08个百分点。

其中,成都、贵阳新房价格涨幅领跑,环比涨幅为0.8%,其次为北京,环比涨幅0.7%。杭州、乌鲁木齐紧随其后,环比涨幅0.6%。二手房方面,成都价格涨幅领先,环比涨幅0.7%,其次为北京、昆明,环比涨幅0.6%,广州、深圳价格涨幅0.5%。

分析人士认为,4月市场修复受阻,房价整体跌幅扩大,下跌城市个数增多。随着多地调整楼市调控政策,支持刚性和改善性住房需求,加之差别化住房信贷政策的实施,预计后续市场将加快筑底修复。

“领头羊”一线城市持续复苏

4月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%,涨幅比上月回落0.1个百分点;二手住宅销售价格环比上涨0.4%,涨幅与上月相同。

具体而言,新房方面,北上广深分别涨0.7%、持平、涨0.1%、跌0.1%。二手房方面,北上广深分别涨0.6%、持平、涨0.5%、跌0.5%。

“一线城市复苏力度相对较大,尤其是北京热度提升明显。一线城市是本轮市场复苏的‘领头羊’,自去年房贷政策适度调整后,市场就已提前进入复苏阶段。”58安居客房产研究院分院院长张波分析认为,“预计后续市场提升的效果会持续显现,但受大环境影响,预计不太会出现整体市场过热状态,但部分区域和板块的热度过快提升依然值得关注。”

二三线城市房价下跌压力仍存

二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为下降0.1%;二手住宅销售价格环比下降0.3%,降幅比上月扩大0.2个百分点。三线城市新建

新发布的金融统计数据表明,4月住户贷款减少2170亿元。其中,住房贷款减少605亿元。

一家品牌房企营销负责人分析认为,多地从降首付、降利率、扩大公积金使用范围等措施入手,有利于满足刚需和改善性购房者的真实、合理购房需求。

家在江苏南通、常年在青岛做生意的张先生表示,由于无法将户籍迁至青岛,常年往返于两地的他不得不租房解决居住问题。“希望能在青岛买一套房,但由于非户籍人口购房政策门槛较高,实行五年限售政策,市场上二手房的选择不多。”

中国宏观经济研究院研究员刘琳认为,各地在守好风险底线的同时,对之前的收缩性调控政策进行适度调整,以更好地支持首套刚性购房需求和合理改善性需求,鼓励新市民、青年人等群体进行住房消费。

坚持“房住不炒”,促进楼市平稳健康发展

当前,“房子是用来住的、不是用来炒的”定位是社会共识。这个定位没有动摇,力度没有放松。各地因城施策不能脱离这个定位和方向,关键是要继续实施好房地产长效机制,增强精准性协调性。

记者调查发现,除了购房成本不低、贷款周期较长等原因之外,购房者短期内不愿出手的原因还在于对楼盘烂尾风险的担忧。

业内人士普遍认为,楼市僵局的“破局点”在于激发潜在需求,从而盘活存量房源,激活房地产资产的流动性,确保政策能及时落地。

“有活了,客户就会逐渐回来。”北京链家一家门店负责人说,随着房地产市场信贷环境的进一步改善,购房者信心有所提振。

相关业内人士建议,监管部门应对房地产企业实施分类管控,因企施策,对可实现良性循环和健康发展的房企,给予必要的纾困保护;对管理不善、盲目扩张的高杠杆、高负债、易引发社会风险的企业从严监管,防止项目出现“烂尾”,最大限度维护购房者的合法权益。

(源自人民网)

4月房价整体跌幅再扩大 业内称扭转市场预期是关键

商品住宅销售价格环比下降0.6%,降幅比上月扩大0.4个百分点;二手住宅销售价格环比下降0.3%,降幅与上月相同。

具体来看,太原、呼和浩特、沈阳、哈尔滨等北方城市依然上涨乏力,而长沙、海口、成都、西安等城市的新房价格环比已现增长,尤其是成都的一二手房价环比都呈现明显增长,表明市场复苏的节奏在进一步加快。

但对于三线城市,多位分析人士认为需要警惕。诸葛找房数据研究中心高级分析师陈霄表示,近期以来三四线城市陆续出台了松绑政策,但是市场仍未获得明显好转,一方面政策发酵尚需时日,另一方面也需要更频繁更深化的政策出台。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐认为,三线城市新房价格下跌幅较大,主要是三线城市基本面较弱,人口支撑不足,市场下行期预期转弱的现象更显著。

“从目前调控放松的力度来看,三四线城市明显更大,但从市场表现来看依然难言乐观,下行压力明显偏大。”张波说,“预计后续将会出台更多政策以拉动市场,但部分基本面不良的城市进入一段房价下行期可能无法避免。”

业内称扭转市场预期是关键

今年以来,全国房地产市场运行总体平稳,但受疫情反复、个别房企债务违约风险暴露、收入预期下降等影响,房地产市场预期转弱,目前仍处于深度调整期。

近期,央行下调首套房贷利率下限20个基点,有利于降低购房成本。4月以来,已有多个热点城市优化调整楼市政策,涉及到降首付、加大公积金支持力度、降税费、发放补贴等多个方面,整体政策力度不断加大。

据中指研究院监测,2022年至今,全国已有超百城优化调整房地产政策200余次,当前各地政策优化的节奏和力度均继续加大。

陈霄表示,市场想要真正恢复,一方面全国疫情得到有效控制,另一方面仍需要实质性宽松政策的加持。“预计接下来松绑调控的城市将会继续扩围,并且不局限于需求端,供给端和需求端双管齐下是大势所趋,市场将会持续修复,但修复进程是缓慢和曲折的。”

“值得关注的是,为防止价格下跌预期强化而引发需求收缩,当前扭转市场预期是关键。”许小乐建议,“未来政策包括通过财政补贴、减税等政策增加居民收入,降低已购房群体偿债负担,降低租房群体租金支付负担,维持正常的消费开支等很重要;此外供给端的落地政策也很迫切,如积极支持房企再融资,尤其是放开优质上市房企的并购融资,加快重点房地产企业风险处置等。”

(源自中国经济网)

4月70城房价同比继续走低

国家统计局5月18日公布2022年4月份商品住宅销售价格变动情况统计数据显示,4月份70个大中城市中有47个城市新建商品住宅销售价格环比下降,有50个城市二手住宅销售价格环比下降。新房环比来看,成都、贵阳涨幅0.8%领跑,北上广深分别涨0.7%、持平、涨0.1%、跌0.1%。

国家统计局城市司首席统计师绳国庆解读称,2022年4月份,70个大中城市中,商品住宅销售价格下降城市个数增加,一二三线城市商品住宅销售价格环比总体呈降势,同比继续走低。

一线城市商品住宅销售价格环比略涨,二三线城市环比下降

4月份,70个大中城市中,新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别有47个和50个,比上月分别增加9个和5个。

4月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%,涨幅比上月回落0.1个百分点;二手住宅销售价格环比上涨0.4%,涨幅与上月相同。二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为下降

成都贵阳环比涨0.8%领跑

0.1%;二手住宅销售价格环比下降0.3%,降幅比上月扩大0.2个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.6%,降幅比上月扩大0.4个百分点;二手住宅销售价格环比下降0.3%,降幅与上月相同。

一二三线城市商品住宅销售价格同比涨幅回落或降幅扩大

4月份,70个大中城市中,新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降城市数分别有39个和56个,比上月分别增加10个和9个。

4月份,一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨3.9%和2.4%,涨幅比上月均回落0.4个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨1.0%,涨幅比上月回落0.6个百分点;二手住宅销售价格同比下降1.0%,降幅比上月扩大0.8个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降1.5%和2.5%,降幅比上月分别扩大0.9和0.6个百分点。

(源自中国经济网)

5月15日,人民银行、银保监会发布《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》(以下简称通知)。通知明确,对于贷款购买普通自住房的居民家庭,首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点。

多位专家表示,在“房住不炒”定位不变前提下,此次调整将间接推动个人首套商业性房贷利率的下降,进一步降低刚需和改善性住房的资金成本,更好支持新市民等群体的刚性和改善性住房需求。同时,通过打破个人首套商业性房贷利率下限的限制,也为各地结合自身实际“因城施策”带来更多自主权。

个人首套房贷利率可低至4.4%

2019年,央行发布实行房贷利率的新政策,将新发放的商业性个人住房贷款利率,从以往的固定利率,调整为以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成。

以最近一次五年期LPR来看,此次调整后,居民家庭首套房贷利率最低可从4.6%降至4.4%。简单讲,此次政策调整,相当于为各地商业性房贷利率划定了一个更低的限度。未来,各地将结合实际情况,在此标准上对商业性房贷利率进行加点调整。

或降低刚需群体还款压力

对于即将办理首套房按揭贷款的家庭来讲,这次调整将会有哪些实实在在的好处?

据央行此前发布的《2022年一季度金融机构贷款投向统计报告》显示,当前统计的全国个人按揭贷款利率为5.42%,若据此数值计算,在减去20个基点后,未来个人按揭贷款实际利率有望降低至5.22%。

以个人按揭贷款50万、等额本息、30年月供偿还的方式进行计算,调降后个人每月可少还62.16元,30年则可少还超2.2万元。对于一线购房者来讲,若贷款扩大至500万元,30年则可少还超22万元。

值得注意的是,此次通知指出,二套房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。这意味着个人住房房贷利率下限调整范围不包括二套房,且不适用于已办理过首套房按揭贷款的个人家庭。

对于二套房没有调整的原因,广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,这主要是因为政策导向还是不希望房地产吸纳社会更多资金,也就是不希望社会资金过多过快地流入房地产,坚持“房住不炒”定位。“在这种情况下,政策纾困是有所为有所不为。”

进一步引导银行下调房贷利率

“应该讲,全面降成本是未来楼市政策的一个主基调。只有全面降成本才能降低大家的购房成本,激发市场需求。”李宇嘉表示,此次调整主要鼓励首套房购置,促进商品房市场,改变纠偏需求收缩、预期转弱、信心不足等市场状态。

“从理论上来说,此次房地产市场利率下限调整可以降低刚需和改善性住房的资金成本,从而激发购买需要。在坚持‘房住不炒’定位不变的前提下,给了地方更多的自主权。”浙江大学国际联合商学院数字经济与金融创新研究中心联席主任、研究员盘和林谈道。

结合实际看,此次调整主要是通过打破利率下限的限制,以促进银行间对首套房按揭竞争的方式,来促进首套房按揭利率的下行。“总体上,政策引导首套房利率略微下行,降低首套房用户的按揭压力。这个政策出台以后,各家银行会根据自身资金成本等实际情况,适度调整首套房利率。”盘和林表示。

(源自人民网)



南京房贷利率再下调 多家银行首套房利率跌破5%

4月份南京房贷利率下调,没想到时隔不久,南京的房贷利率又出现了新变化,首套房和二套房的利率再次下调,其中,多个银行的首套房的利率跌破5%!

多家银行首套房利率跌破5% 最低为4.7%

在南京22家主流银行中,目前有3家银行首套房房贷利率已经低至“4”字头,分别是:渤海银行、苏州银行和富邦华一银行。富邦华一银行最低4.8%,渤海银行最低4.9%,苏州银行根据贷款人的资质可以再低一点。

从记者走访来看,南京首套房房贷利率最高为5.2%,也是目前的主流利率,还有部分银行,如江苏银行、工商银行、南京银行、兴业银行,利率在5%-5.1%。

二套房利率也降 部分银行结清房贷再贷可按首套执行

二套房贷款利率也迎来了全面下调。记者从南京几家银行信贷部门了解到,二套房的贷款利率最低不能低于5.2%,大部分银行在5.2%-5.4%之间。也有银行表示,如果名下有房贷已经还清的话,再次购房还可以按照首套房房贷利率执行。

兴业银行南京分行信贷部工作人员,“首套房结清是可以按照首套利率,但是首付有要求,要在五成以上。”

房贷利率接连下调,这对买房人来说是个好消息。以一套总价400万的房子为例,首付3成,贷款280万元,30年还款期限,等额本息的还款方法来对比;房贷利率6.25%,总利息340.64万元;房贷利率4.7%,总利息242.79万元。这样一来,30年总利息就少了97.86万元。而利率下调,下款速度加快,也都将有助于南京楼市的进一步回暖。

(源自人民网)