

稳楼市政策显效 房地产市场热度上升



近期,发布稳楼市政策的城市数量持续增多,力度不断加大。政策效应逐步显现,房企销售出现边际回暖的迹象,拿地、推盘节奏逐步恢复。

多措并举稳楼市

6月13日,温州市住房和城乡建设委员会官方微信公号消息,温州市住建局与华夏银行温州分行签订“政银合作”协议,落实多项金融纾困政策,创新推出住房消费金融服务产品。当日,温州市创新发布“安居贷”,灵活调整按揭还款方式,借款人前三年可选择只还利息。“安居贷”面向贷款期限在10年(含)以上的首套住房按揭客户,对“等额本金、等额本息”两种传统个人购房按揭贷款还款方式进行了创新。申请“安居贷”的居民可选择“先息后本”或“少量本金加利息”等灵活还款方式,灵活还款方式最长可达3年,第四年开始分期还本付息,以减轻购房前期还贷压力,满足刚需购房需求。华夏银行温州分行相关负责人表示:“新推出的还款方式,能够减轻刚性、改善性贷款购房人的前期还款

压力,希望通过金融纾困计划支持购房需求,促进房地产市场平稳健康发展。”

各地通过多种方式稳楼市。中指研究院数据显示,5月以来,已有近10城出台与“一人买房全家帮”相关的公积金政策,包括珠海、潮州、秦皇岛、沧州、邵阳、资阳、池州、赣州等地。政策调整内容主要涉及直系亲属(配偶、父母、子女)可提取公积金帮助支付首付款、偿还购房贷款等方面。

6月7日,潮州市住房公积金管理中心发布《关于住房公积金提取和贷款政策阶段性调整的通知》,推出直系亲属提取公积金用于支付首付政策。2022年6月至12月在潮州市购买一手商品住房的,本人及其直系亲属(配偶、父母、子女)可以凭商品房认购协议书、定金支付凭证、直系亲属关系证明、承诺书等材料,到住房公积金办事窗口提取住房公积金用于支付购房首付款。秦皇岛市住房公积金管理中心于6月6日发布关于落实市政府《关于稳定全市经济运行的若干政策措施》的实施细则,提出发挥家庭成员之间互助功能,秦皇岛市缴存人全款购买本市新建自住住房的,夫妻双方父母可以申请提取住房公积金支持子女购房(仅限一次)。

政策效应显现

中原地产首席分析师张大伟对中国证券报记者表示,6月以来调整房地产政策的城市明显增多,力度越来越大,且提供购房补贴的城市越来越多。“安居贷”“一人买房全家帮”进一步体现了政策调整的灵活性和形式多样性,支持居民合理住房需求。

6月15日,国家统计局新闻发言人付凌晖表示,随着房地产市场长效机制不断完善,坚持房住不炒,持续稳地价、稳地价、稳预期,因城施策,积极推进保障房和长租房建设,有利于房地产市场健康发展。近期,各地加大稳定房地产市场政策措施的力度,采取多种措施有效满足居民合理住房需求。房地产中长期贷款利率下

调,居民购房负担降低,这些都有利于房地产市场趋稳。

中国人民银行副行长、国家外汇管理局局长潘功胜表示,疫情形势正在逐步好转,经济社会秩序加快恢复,房地产市场交易活跃度上升。下一步,人民银行将继续坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,因城施策实施好差别化住房信贷政策,更好满足购房者的合理住房需求,稳妥实施好房地产金融审慎管理制度,加快完善住房租赁金融政策体系,促进房地产市场平稳健康发展。

加快项目开发

当前,房企拿地、推盘节奏逐步恢复正常,经济发展好,市场活跃地区的优质土地资源受到青睐。

滨江集团指出,公司各项目工程进度正常。1-5月,公司在杭州及宁波共新增16个项目。

6月15日,华侨城A在投资者关系活动记录表中指出,公司将密切关注市场动态,加强综合研判,稳中求进,在守住风险底线的前提下,拓展优质资源,充分发挥公司成片综合开发模式的优势,在经济发展好、市场活跃的地区获取优质土地资源,促进地产和文旅业务协同发展;同时,修练内功,通过创新开发模式、提升管理水平等手段,推动公司可持续发展。

有的房企表示,不再盲目追求规模。三湘印象指出,公司将主要精力放在现有储备用地的开发和产品的精雕细琢。未来,公司将加快项目开发,加强新项目拓展,从自投自建住宅为主逐步向自投自建、参投参建、管理输出和向住宅、康养、多产品转变,优化经营效率,探索地产发展的专精特新之路。

部分房企销售出现边际改善情形。以保利发展为例,2022年5月,公司实现签约面积243.55万平方米,同比减少37.42%;实现签约金额380.03亿元,同比减少36.04%。2022年4月,公司实现签约面积218.20万平方米,同比减少34.06%;实现签约金额305.19亿元,同比减少40.39%。(源自中国经济网)



国家统计局16日发布数据显示,5月份,70个大中城市中,新建商品住宅销售价格环比下降城市有43个,比上月减少4个;二手住宅销售价格环比下降城市有53个,比上月增加3个。环比看,成都涨幅0.9%领跑,北上广深分别涨0.4%、持平、涨0.5%、涨0.5%。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,5月份房价指数呈现出三个特点:一是悲观和乐观情绪均呈现,市场参与主体对于房价背后的信号意义呈现分歧。二是下跌比比较大的城市,类似三四线城市,预计购房政策会进一步放松,以激活合理住房消费需求。三是从实际情况看,房企降价促销拉升销售业绩的动作会继续。

新房宽松政策效应逐步显现

统计局数据显示,5月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.4%,涨幅比上月扩大0.2个百分点;二线城市环比下降0.1%,降幅与上月相同;三线城市环比下降0.3%,降幅比上月收窄0.3个百分点。

5月份,一线城市二手住宅销售价格环比由上月上涨0.4%转为持平;二线城市环比下降0.3%,降幅与上月相同;三线城市环比下降0.5%,降幅比上月扩大0.2个百分点。

“楼市还在寻底过程中,新建住宅限价有所放宽,但二手房依然下调中。”中原地产首席分析师张大伟分析认为,疫情下很多地方稍微放宽了新建住宅的限价政策,所以新建住宅价格出现了轻微上行,特别是一二线城市,但二手房更反应市场真实情况,实际市场依然处于低迷中。

“一线、二线、三线城市新建商品住宅销售价格环比分别为0.4%、-0.1%和-0.3%,与上月相比呈现涨幅扩大或者降幅收窄的积极迹象,表明前几轮政策宽松的效应已经逐步显现。而二手房市场更能真实的反映市场,短期内仍未见明显恢复迹象。”诸葛找房数据研究中心高级分析师陈霄说。

58安居客房产研究院分院院长张波认为,5月虽然房价延续降势,但降势趋缓,一二线城市城市的交易市场在政策刺激下正迎来新一轮复苏,部分三四线城市虽然还处于市场底部,但在全国整体回暖的趋势带动下,后续有望逐步分批迎来反弹。

楼市后续政策松绑力度料扩大

从各城市来看,成都新房、二手房价格涨幅再次领跑,延续上月的双榜冠军。新房、二手房价格涨幅均为0.9%。

“这主要得益于516和531两次新政,另外与各大特大城市相比,成都房价相对较低,去年以来在各项严格限制政策下价格有限,在今年政策放宽后价格迎来上涨空间。”陈霄说。

从5月份房价指数环比涨幅数据看,有9个城市房价环比跌幅超过了5%,属于房价方面比较疲软的城市,包括南充、湛江、哈尔滨、北海、大理、泸州、岳阳、常德和秦皇岛。

“总体上看,此类城市中三四线城市较多,且属于旅游资源丰富或中西部的三四线城市,也说明此类城市的市场下行压力较大。”严跃进说。

5月三线城市二手房价格环比下降0.5%,降幅比上月扩大0.2个百分点。“这显示出市场复苏的难度会大于一二线,但市场预期总体向好。”张波认为,三季度是国内各地稳定经济大盘重点落实阶段,随着经济面的整体向好,房地产市场信心面才会得到根本性恢复。另一方面,部分供求比明显失衡的三四线城市恢复的难度较大,预计会先从部分城市的热点优质板块恢复,以点带面逐步筑底回升。

进入5月份,楼市松绑政策继续深化,截止到5月31日,根据诸葛找房数据研究中心不完全统计,地方共计出台松绑政策超220次,其中5月单月出台调控政策达99次,政策之频繁前所未有。

不仅如此,信贷端亦迎来新利好,5月15日央行差别化信贷政策允许各地首套房利率可下降20个基点,时隔五天,5年期LPR下降15个基点,意味着各地房贷利率最低可降至4.25%。

展望后市,陈霄认为,虽然市场端的修复尚未达到预期,但不可否认的是已经出现调整的积极信号,预计接下来针对楼市松绑政策力度将会进一步扩大,市场修复仍在缓慢曲折的进程中,6月将成为一个重要的时间节点,一定程度上预示着下半年的走向。

(源自中国经济网)

5月地产信用债发行显著上升 机构建议房企抓住窗口期

据中指研究院监测,2022年5月,房地产企业债券发行融资额为612.0亿元,同比下降34.3%,环比下降21.2%。发行平均利率为3.25%,同比下降1.44个百分点,环比下降0.33个百分点。海外债暂无新发是发行额缩减的主要原因。

2022年1-5月,房地产企业债券发行总额3344.7亿元,同比下降30.0%。从发行结构来看,信用债占比61.0%,同比提升17.4个百分点;海外债占比仅为4.3%,同比下降21.1个百分点;ABS占比34.7%,同比提升3.7个百分点。

从发行结构来看,5月信用债规模占比72.8%,海外债占比0%,ABS占比27.2%。具体来看,房地产行业信用债融资同比上升33.5%,环比上升3.3%,回暖趋势明显;海外债本月无新增融资额;ABS融资同比下降51.3%,环比下降47.5%。

今年1-4月,受行业流动性紧张、多家民企接连发生违约事件影响,行业信用债发行以央企为主,

民企仅成功发行8笔债券。5月单月,龙湖、碧桂园、美的、新城等民企采用信用保护工具,共发行4笔债券,实现融资30亿元,同时有多家民企表示开始筹备发行工作。

中指研究院认为,尽管信用债发行错过了3、4月的窗口期,但受政策鼓励影响,5月同、环比均有显著上升,也是自2021年四季度行业融资环境收紧以来,信用债首次同环比均呈增长态势,而民企债券发行再次回暖是其中的重要因素。随着疫情的稳定,5月融资利好政策有效推动了信用债发行回暖。

从平均发行利率来看,本月发行的信用债平均利率为3.28%,同比下降0.68个百分点,环比下降0.16个百分点;ABS平均利率为3.17%,同比下降0.97个百分点,环比下降0.43个百分点。

中指研究院指出,受近期货币投放力度加大影响,各渠道融资利率稳中有降,房企可以抓住当前房企融资政策及资金成本下降的窗口期,积极补充资金。



从典型房企债券发行来看,本月保利融资额度最高,合计人民币60.0亿元,平均融资利率3.0%。具体来看,典型房企中信用债利率最高的为新城,利率为6.5%,最低为苏高新,为2.6%。

(源自中国经济网)

在挑战中育新机 建筑企业探索绿色低碳发展新路径



绿色低碳发展是经济社会发展全面转型的复杂工程和长期任务。随着碳达峰碳中和目标的提出,一场广泛而深刻的经济社会变革正全面展开,这既对企业发展提出了更高要求,同时也提供了转型升级的重大机遇。即日起,人民网推出“双碳”新机遇 行业新格局”系列报道,探究行业在践行减排降碳过程中的新挑战、新机遇、新成效,观察行业“双碳”目标现状、前景及路线图。

房地产一头连着经济社会发展,一头连着千家万户,是关系国计民生的重要行业,也蕴藏着减排降碳的巨大空间和绿色潜能。

为应对全球气候变暖,2020年我国正式提出“3060”双碳目标。房地产和建筑业作为支柱性产业无疑在减排降碳中肩负重任,如何从“高能耗、高排放”的传统模式转向节能、低碳的绿色发展模式,是摆在房地产和建筑业企业面前的一道时代命题。

传统排碳大户谋转型 绿色低碳发展成行业共识

作为传统的碳排放大户,建筑全生命周期的碳排放量在全国总排放量中的占比较大,是我国实现“双碳”目标的关键环节。

据中国建筑节能协会统计,从建材生产、建筑施工及建筑运行的全过程看,2019年我国建筑领域碳排放占全国碳排放总量的50.6%,其中,建材生产的碳排放占全国碳排放28%,建筑施工碳排放占碳排放的1%,建筑运行阶段的碳排放比例为21.6%。

能源消费是碳排放的主要来源。根据国家统计局数据显示,2011-2019年,中国建筑业能源消费总量逐年上升,2019年达到9142万吨标准煤。

“建筑业发展影响到生活的方方面面,建筑业的转型升级必然要转向绿色低碳,不仅关系现在,也关乎未来,对实现碳达峰、碳中和有显著的作用和影响。”中国建筑科学研究院建筑环境与能源研究院院长徐伟表示。

当前,在行业增长趋缓的背景下,房地产企业的规模

增长将面临“天花板”,亟需寻找新的发展空间。与此同时,人们愈发重视居住空间的体验感,绿色、舒适、健康的居住环境成为生活消费的重要需求和关键考量。

对于建筑和房地产企业来讲,“双碳”目标的提出意味着更高的建设标准。在“双碳”和对美好生活追求的双重市场驱动下,加快行业转型升级,推动建筑业绿色高质量发展是大势所趋,“减碳”已成行业共识。

朗诗地产运营支持中心总经理展伟表示,由于取暖和制冷需求,建筑运营的碳排放居高不下。在降低建筑总能耗的基础上实现健康和舒适度的提升,是从从业者思考努力的方向,也是行业未来发展的重要目标。在“能耗双控”要求下,绿色低碳已迫在眉睫,或将直接影响高能耗企业的生存发展,绿色低碳将成为企业的核心竞争力之一。

循环利用,智能管理……房地产企业探索绿色发展

近年来,部分房地产企业通过加大地产科技研发投入,探索5G、物联网、人工智能、建筑机器人等新技术在工程建设领域的应用,以期通过绿色建筑、装配式建筑等路径实现行业绿色转型。

在广东佛山,一处在建的住宅项目现场,建筑垃圾经过一台制砖车的加工处理便能“变废为宝”,成为可以就地使用的路面彩砖。在这个名为凤桐花园的项目中,像这样通过流动制砖车消纳的建筑垃圾已累计达450吨,生产路面彩砖超过20万块。

不仅在建造环节,房企亦在设计、选材、运营等各个环节进行探索,推动绿色创新突破。其中,装配式建筑成为提质增效、促进建造变革的重要抓手。

相比传统建筑,装配式建筑具备可拆解、可移动、可重组、可循环利用等特性,具有工业化程度高、建造周期短、构件运输便捷、节能环保等优点,高度契合低碳建造、绿色建筑和循环经济的建筑业发展趋势。

在各地土拍政策中,目前已有不少地方将装配式建

筑开发占比作为“双集中”供地拍卖的竞拍条件。

在政策鼓励下,房地产企业正积极参与装配式建筑的发展。住建部数据显示,2020年,全国31个省、自治区、直辖市和新疆生产建设兵团开工装配式建筑共计6.3亿㎡,较2019年增长50%,占新建建筑面积的比例约为20.5%。

“双碳”发展是重大战略历史机遇,而建筑工业化,正是实现建筑业“碳中和”的必然要求。”在远大住工集团董事、总裁唐芬看来,当下,面对建筑业绿色转型的迫切需求,加快新型建筑工业化发展不是选择题,而是必答题。

博智林机器人与智能产品研究院研发总监李许表示,博智林正通过“建筑机器人+装配式建造”的模式解决行业发展痛点。其研发的机器人通过高质量、稳定的施工,以及数字化、智能化的智慧工地管理,提高作业效率,减少施工的返工率,并通过科学的材料管理系统,减少建筑材料的浪费,降低工业污染排放及碳排放。

稳扎稳打,循序渐近……多方合力应对挑战把握机遇

“当前,我国正在制定完善‘1+N’政策体系,作为实现‘双碳’目标的时间表、路线图,并提出分行业、分地区的政策落地要求。总体来看,建筑领域能否构建起来符合‘双碳’工作目标的技术体系、标准体系、政策法规体系、市场体系以及能力体系是‘双碳’工作落实到位的关键。”中国建筑节能协会会长、住建部科技司原巡视员武涌表示。

2021年10月,国务院印发《2030年前碳达峰行动方案》,为工业、交通运输、建筑等领域实现碳达峰制定了路线方针。其中在建筑业,明确要推广绿色低碳技术和绿色建造方式,加快推进新型建筑工业化,大力发展装配式建筑,推广钢结构住宅,推动建材循环利用,强化绿色设计和绿色施工管理。

同时,我国已陆续颁布支持超低能耗建筑建设的有关政策,从奖励、补贴等多方面为绿色技术的研发和推广给予政策支持,并通过绿色债券等金融方式对绿色低碳建筑项目予以资金保障。

不过,绿色低碳转型并非易事,也不能一蹴而就。专家表示,未来仍需充分考虑各地经济社会发展水平,在稳扎稳打、循序渐近中,给出切合实际的作业书和计划表。城乡建设和管理模式的绿色低碳转型、节能低碳建筑的发展,建筑用能结构的优化、农村农房建设和用能的低碳转型是未来推进建筑业绿色发展的重要方向。

徐伟表示,房地产作为国民经济的支柱产业之一,向绿色低碳发展转型是其必然选择。为推动政策引导,标准为约束,技术为支撑,提升节能、低碳意识,不断提升行业整体节能降碳水平。

作为建筑行业,“双碳”为行业从传统转向绿色、低碳的未来产业提供了宝贵机遇,更好帮助人们提升生活品质幸福感,也为未来行业绿色低碳发展打下坚实基础。“我们应看到,挑战与机遇并存。过去高污染、高能耗、高排放的企业将逐渐被淘汰,只有抓住绿色机遇才能为企业、行业未来发展赢得更大空间。”武涌说。

远洋集团可持续发展总监王宇添表示,随着国家“双碳”战略的推进,越来越多的企业响应“碳中和”目标,提高节能减排意识。房地产企业可在创建健康适度的生活方式、环境友好的绿色生产方式上承担起更多责任。未来,更具节能减排意识的企业或可有效发挥引领作用,也将有机会在领域内重塑竞争力。

(源自人民网)

五月七十城楼市数据发布,释放了哪些信号?

存款保险 为您的存款保驾护航



认准存款保险标识



中国人民保险