Email:zonghe566@126.com
编辑:杨向东 组版:王逸文
电话:69966900
射陽日報

74城首套房贷利率低至4.25%

一线城市降幅较小

日前，央行公布最新一期贷款市场报价利率(LPR)数据,1年期LPR和5年期以上LPR均与上个月保持一致。同日,贝壳研究院发布的重点城市主流房贷利率数据显示,其本月监测的103个重点城市中有74城首套房、二套房贷款利率已低至首套4.25%、二套5.05%的下限水平。与此同时,银行放款速度加快,本月平均放款周期为25天,较上月缩短4天。

贝壳研究院统计数据显示,其本月监测的103个重点城市主流首套房贷利率为4.35%，二套利率为5.07%,分别较上月回落7个基点和2个基点,较去年9月份的高点则累计下降139个基点和93个基点,再创2019年以来新低。

分城市线来看，三四线城市房贷利率同比降幅最大，首套和二套房贷利率同比降幅分别为141BP和93BP。其中,合肥房贷利率本月下调幅度较大,首套房贷利率较上月下调78BP。一线城市房贷利率同比降幅最小，首套和二套房贷利率同比降幅分别为38BP和30BP。其中,北京以首套5.0%,二套5.5%的利率水平居全国百城房贷利率榜首。而上海地区自5月20日起,首套房贷利率主流水平一直维持为4.8%，二套利率为5.5%。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉对《证券日报》记者表示,一线城市房贷利率同比下降幅度比较小,主要是因为一线城市需求一直存在。实际上,近期一线城市中心区的房价已经有所上升。未来一线城市按揭信贷环境是否宽松,将取决于楼市走势。

此外，今年以来下调购房首付比例的城市不断涌现。据贝壳研究院监测,103个城市中包括武汉、南昌、长春、哈尔滨等省会城市在内的49个城市执行首套商贷最低20%的首付。百城首套房商贷最低首付比例为三成及以上的有21个城市,主要为直辖市及强二线城市。整体来看,北京、上海是按揭信贷环境全国最严的城市。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，当前,房地产市场的压力依然较大,后续一些城市房贷利率仍有下调可能性。主要是两类城市:一类是大城市,其利率过去没有太大的下调,后续下调的空间比较大。另一类是其他交易数据不好的城市,此类城市后续也有可能出现下调,以进一步刺激房地产市场。另外,包括首付等政策也有下调和趋于宽松的可能。

贝壳研究院市场分析师刘丽杰认为,低利率、低首付能够从实质上降低购房成本,有助于购房需求释放,利好市场修复。

东方金诚首席宏观分析师王青表示,房贷利率关乎购房成本,是引导楼市预期的关键。受5月份房贷利率“双降”带动,近期房贷利率加速下行。这也是6月份房地产销售端出现回暖迹象的重要原因之一。

刘丽杰表示，短期内LPR及加点规则不变的假设下,房贷利率仍有下降空间但空间收窄,预计三季度整体房贷利率水平逐步接近下限。

“房地产市场有进一步企稳和复苏的空间,尤其是低利率加上各类宽松购房政策,有助于促进房地产市场向好发展。”严跃进表示。

在王青看来,伴随因城施策下各类调控政策适度放宽,房贷利率持续下调,楼市有可能在三季度末前后趋势性回暖,房地产销量、施工、投资等数据同比增速有望先后止跌回升。

(源自新华网)

深圳的楼盘营销为何这么拼

继“以房换房”之后,深圳非商品住宅性质的居住型产品(市场俗称“公寓”)再次打出“稳赚不赔”的广告。

在深圳商品住宅市场成交量低迷的当下，公寓、单身宿舍等非商品住宅类产品因为其自身的缺陷,去化也陷入艰难境地。在这样的情况下,非商品住宅类产品的营销方式也花样百出。

近日,深圳市宝安区铁仔山附近的朗峻广场项目称,将对有意向入驻朗峻广场,且符合标准的青年人才,开放50套产业公寓,和青年人才共同持有该房产权,三年后若房价下跌,企业将向青年人才按原价回购一半产权。

有专家对第一财经表示,上述的“共有产权房”并不是真正意义上共有产权房，是由企业和协会推出,不属于政府行为,其目的是为了加速项目去化,本质上是相当于房企从购房者手中无息借款三年。

“包赚不赔”的买卖

据深圳市委机关报深圳特区报报道,近日,深圳市企业人力资源发展促进会(全称“深圳市企业人力资源发展促进会协会”,下称“深圳人力协会”)与深圳安佳建实业发展有限公司(下称“安佳建”)发布了“青年人才共有房计划”,安佳建将对有意向入驻“朗峻·107数字花园”,且符合标准的青年人才,开放50套产业公寓,和青年人才共同持有该房产权。

吸引人目光的则是其回购政策，即三年之后,如果房价出现上涨,青年人才可以选择向企业按照原价购买剩下的一半产权,搭上资产上涨的“顺风车”;如果三年后房价下跌,企业将向青年人才按原价回购一半产权。楼市有涨有跌,当房价下跌的时候有企业来托底,这对购房者来说是一笔稳赚不赔的买卖。

那么,上述的青年人才应该符合哪些条件才能购买共有产权房,三年之后,如何判断该房源有无涨跌,企业是否有能力回购？带着这些问题,第一财经致电了朗峻项目售楼处。

“目前是这样宣传的。”对于房屋产权企业和个人各一半的询问,朗峻售楼处的工作人员给出了这样的回复,“青年人才共有房计划”和相关部门达成了合作意向,具体要如何实行,后续深圳人力协会会给一份具体的细则。”对于三年之后如何判断该房产的价值,该工作人员表示,价格的涨跌属于市场行为,要看届时项目周边的价格接受程度。

该工作人员还对第一财经透露,朗峻项目已经封顶,届时精装修交付,交付时间预计在明年6月份,也可能会提前交付。

销售低迷下的销售创新

第一财经了解到,“朗峻·107数字花园”(下称“朗峻”)位于深圳市宝安区西乡街道铁仔路28号，由原骏业工业区城市更新而来,2021年5月取得预售证,预售备案名称为朗峻广场,开发商为安佳建。

值得注意的是,该项目地块的性质为普通工业用地,使用年限为50年。项目分为1、2两栋,预售总套数567套,分别为64套产业研发用房,21套生产用房、1套配套办公、481套单身宿舍。售楼处工作人员对第一财经表示,上述50套产业公寓指的就是单身宿舍。

深圳市房地产信息平台显示,截至2022年7月21日,朗峻项目仅23套房源的状态为“已备案”或“已签合同”,其余的544套房源均为“期房待售”。开盘一年多,朗峻项目的去化率仅4.2%,效果并不理想。

企查查资料显示，朗峻项目的开发商安佳建成立于2014年,由一家港资企业全资持股,注册资本5000万元人民币,主营业务为城市更新、都市产业综合开发运营与产业投资服务。朗峻项目售楼处工作人员表示，朗峻广场是安佳建在深圳开发的第一个房地产项目,于去年6月开盘。

此前,全国已有不少城市推出过人才共有房,持有方为政府和购房者个人,而上述的共有产权房由企业和购房者持有,在全国来看算是第一次。

广东省城规院住房政策研究中心李宇嘉对第一财经表示,上述的“共有产权房”并不是真正意义上共有产权房，因为并不是政府推出的,而是由企业和协会推出,不属于政府行为,其目的是为了加快项目去化。

李宇嘉表示,深圳此前是没有共有产权房,类似的保障性住房为安居型商品住房,近年来,深圳与国家的住房保障体系全面对接,安居型商品房按照共有产权住房的模式推进。因为建设需要时间,截至目前,深圳市面上还未销售政府与购房者共同持有的共有产权房。同时,政府推进的共有产权住房都是住宅性质,没有工业商办性质。

艰难的公寓市场

在深圳一、二手商品住宅市场成交量创新低的当下,公寓等非住宅性质的居住产品去化更是不理想。

乐有家数据显示,今年上半年,深圳新房住宅网签16126套,环比及同比的跌幅均达到4成;二手住宅过户仅9965套,不到万套,环比2021年下半年跌幅19%,同比跌幅65%,成交套数创16年以来新低。从2021年7月开始,深圳二手房价出现明显的下跌,到2022年6月,二手房价已经回到2020年末2021年初的水平,个别区域甚至回到2019年,房价进入底部区间。

商务公寓本身交易税费高,首付需5成,水电费高,一般不带学位等劣势,尤其在2021年深圳住宅供应加大市场背景下,深圳商务公寓去化周期有所延长。克而瑞深圳区域统计的数据显示，截止到2021年底，深圳商务公寓的库存约167万平，去化周期延长至28个月。

深圳中原统计的数据显示,2022年上半年，深圳市公寓批售项目共8个，供应面积14.1万平，同比下降69.69%，环比下降68.83%;今年上半年,深圳全市公寓成交面积10.4万平,同比下降76.28%,为去年全年成交面积的14.91%。

就在不久前,深圳一公寓项目还推出“以房换房”来吸引顾客。

“以房换房”的项目为弘基翰林九锡,备案名为弘基翰林大厦,去年10月拿到预售证,分为A、B两栋,共有232套办公,217套商务公寓以及65套商业,毛坯交付。据悉,“以房换房”即换房者将持有的商品住宅兑换成为该项目的公寓或者商铺。

(源自中国新闻网)

多地为促楼市举办夏季房展会

为了提振当地房地产市场，以往经常在春季或者秋季进行的房展会开始在盛夏举办。

据澎湃新闻不完全统计,仅7月,就有至少包括黑龙江哈尔滨市,安徽池州市,宁夏银川市贺兰县,吉林公主岭市、吉林市,山东德州市等地开展房展会。房展会期间,多地政府推出优惠活动,包括契税补贴、购房补贴、发放消费券、下调首付比例等助力房企销售。

房展会期间下调首付比例

以安徽池州市为例，据安徽省池州市人民政府官网7月21日消息,由池州市住房和城乡建设局主办,市房地产交易管理处承办的“池州市第三届房地产交易展销会”将于7月22日至31日在池州国际会展中心举行,为期10天。

展会期间，池州市将出台一系列优惠政策惠民惠企。展会期间在参展房企购买新建商品住房并网签备案,给予购房人3000元/套的购房补贴,且购房首付比例由30%下调至20%,并同时享受参展房企免费赠送的物业专项维修资金和物业管理费。

此外，在此次房地产交易展销会期间购买商品房(住宅、商业、办公、公寓),符合相应条件可享受诸多购房优惠。

比如，缴存职工家庭在符合住房公积金贷款基本条件的情况，购买首套刚需自住房且为首次申请住房贷款的，其住房公积金贷款额度在原有可贷额度基础上上调10万元;购买绿色建筑(新建商品房)、智慧住宅的,其住房公积金贷款额度最高在原有可贷额度基础上上浮20%。

同时,对新引进的博士研究生、全日制硕士研究生(高级技师)、全日制本科生(技师)、全日制大专生(高级工),在池州市内购买首套商品住房的，分别给予30万元、12万元、6万元、2万元购房补贴，补贴分5年支付，每年支付20%。

易居研究院智库中心研究总监严跃进指出,池州房展会的一个特点是,在此期间购房的将享两成首付。通过阶段性降低首付的做法,客观上能够刺激购房者积极购房。此类做法也说明下半年三四线城市房地产市场的压力仍略大。通过利好政策释放,客观上有助于提振交易行情。

多地推契税补贴、发放消费券

除了降低首付,多地针对房展会还推出契税补贴、购房补贴以及发放消费券等活动。

拿哈尔滨来说，据悉,7月22日-31日举行的哈尔滨市第44届商品房展销会暨第25届二手房交易大会及线上房展会期间,将对个人在哈市主城9区内购买新建商品住房者给予全额契税补贴；对于购买二手房的给予50%契税补贴。

在购房补贴方面，上述提及的池州市明确购房人在参展房企购买商品住房(70平方米以上)的,由财政给予购房人3000元/套的购房补贴，补贴在办理产权证后申领。(需在2022年7月22日-2022年10月31日期间签订购房合同网签备案并于2024年12月31日前办理产权证)。

另据“贺兰发布”,宁夏银川市贺兰县于近期举办2022年房产·家电·建材展销会,展销会的活动时间从7月9日起至7月31日结束。活动期间,贺兰县委、县政府也推出了优惠支持政策,使参展企业和购房群众得到实惠。对在7月9日—7月31日，认购贺兰县新建商品住宅,并在7月9日—7月31日将定金缴存至预售资金监管账户（附进账凭证及刷卡小票）、8月31日前完成《商品房买卖合同》网签备案的前300名购房者,给予每套房屋6000元补贴。

山东德州市亦于近期举办2022德州房交会,按照《齐鲁壹点》报道,在房交会期间购买新建商品住房的，享受合同成交价1%的政府购房补贴,同时,房交会一口价售卖,所有参展企业一价到底。

除了契税补贴、购房补贴,也有地方政府通过发放消费券来提升居民消费能力。

举例来说,吉林公主岭市将于7月23日至30日举办2022商品房展销会,房展会期间,公主岭市提供总计500万元购房消费券抵顶购房款,每张面额1万元,共500张。

同时，各参展房地产公司在不影响总体市场价格的情况下，可根据展销现场销售情况制定本公司优惠和促销措施。

吉林省吉林市在其2022年夏季房展会上也推出了类似活动。吉林市政府给予500万元财政资金消费券补贴支持。对在展会期间成功购房的业主,每套发放1万元消费券补贴,十足抵现,发放名额总计500套,先购先得、发完为止。

(源自中国新闻网)

房企供应商也要强制“停止还贷”

律师:哪些是正确的维权方法

在烂尾楼业主“强制停贷”风波之后,近期部分房企的供应商亦流传出了“强制停贷停工”的《告知书》。根据相关《告知书》显示,某房地产公司商业承兑汇票(以下简称“商票”)出现了严重逾期，导致了该房企的材料供应商陷入生存危机。因此该房企的供应商集体决定,将停止偿还银行贷款及各类欠款,后果由房地产公司承担。

不过,仅仅通过一纸《告知书》,被欠款的供应商是否能够就此“躺平”?

北京金诉律师事务所主任王玉臣告诉贝壳财经记者,供应商和银行之间的借贷关系,与供应商和开发商之间的买卖关系是两个相对独立的法律关系,两个相对独立的合同。严格从法律角度来看,合同具有相对性,供应商不能因为开发商拖欠而主张对银行的停贷。

“如果贸然停贷,很可能影响自己的征信,还可能被银行起诉到法院,要求提前还贷。”王玉臣

认为,若被法院判决败诉,还可能面临强制执行。

陕西富能律师事务所副主任付鹏亦表示,合同具有相对性,供货商以房地产企业商票不能兑付为由,停止自身贷款偿还、停止支付工人工资,法律不支持。供货商对于自己拖欠银行的款项、工人的工资,应由其承担相应的给付责任。如果现在停付,不仅要承担违约责任,还会承担征信受损的后果。

强制停止还贷不可取,供应商应如何针对房企商票违约进行维权?

付鹏认为,如果房地产公司提供的商票不能给供货商兑付,房地产公司对供货商违约,因此应承担相应的违约责任。供货商可以据此对其行使相应的“抗辩权”,不再继续为其提供材料。

北京市广盛律师事务所主任、高级合伙人翟浩杰表示,供应商可以对相关债务通过法律的手段进行追溯。如果能够拿到法院胜诉判决,供应商将更有主动权。而随着房地产市场逐渐回暖,相关生效判决的执行将变得容易。

值得注意的是,当前房地产市场已经有所复苏。市场普遍预计,随着疫情逐步消退和中央、地方稳定经济大盘政策落地显效，房地产市场销售、融资有望持续回暖。

此外,付鹏建议,鉴于全国范围内多地都发生了这样的情况,考虑到我国司法维护社会稳定的功能性,全国人大法工委、最高法应及时制定相应的法律文件,妥善解决由此引发的直接后果和间接后果。

(源自中国新闻网)

政策推动家居全产业链发展水平提升

受地产行业影响,家居公司业绩表现不佳,且分化较为明显。业内人士表示,政策推动家居产业高质量发展,将提升全产业链发展水平,打造更多家庭应用场景。

业绩分化明显

Wind数据显示,截至7月24日17时,家居行业23家A股公司披露了2022年半年度业绩预告,略增1家,预增5家,首亏10家,续亏3家,预减4家。已披露业绩预告的家居行业公司业绩分化较为明显。

在业绩预喜的公司中,永安林业、哈尔斯、东鹏控股3家公司预计上半年归属于上市公司股东的净利润下限超过1亿元。永安林业、梦百合、哈尔斯3家公司预计上半年归属于上市公司股东的净利润增幅超过100%。

永安林业预计，上半年归属于上市公司股东的净利润为3亿元至3.3亿元，同比增长864.44%至960.88%。对于业绩变动的原因,公司表示,木材销售量增长,收益增加;人造板营业收入增长,利润增加;转回已计提的坏账准备金。

哈尔斯预计，上半年归属于上市公司股东的净利润为1.14亿元至1.38亿元，同比增长100.55%至143.45%。公司表示,海外销售业务稳步增长,同时公司提升了研发效率、制造能力、运营水平,降低了成本,本期销售收入、毛利率水平较上年同期均有所增长；本期产生较大金额的汇兑收益,上年同期为汇兑损失;非经常性损益对公司净利润的影响约为1309万元。

原材料价格高位

蒙娜丽莎、帝欧家居、美克家居、山东华鹏等公司预计上半年亏损超过1亿元,原材料、能源价格处于高位对利润产生较大影响。一些公司计提了减值损失。

蒙娜丽莎预计，上半年归属于上市公司股东的净利润为亏损5.5亿元至4亿元。公司表示,延续经销渠道下沉策略,积极开拓市场,经销渠道营业收入仍有所增长。部分房地产客户信用风险增加,公司采取谨慎策略,主动收缩部分订单。报告期内,公司计提相应信用减值损失约5亿元。另外,能源及部分原材料价格上涨并持续高位运行,生产成本上升,因市场竞争激烈公司未完全将成本传导到下游客户。

帝欧家居预计，上半年归属于上市公司股东的净利润为亏损2.8亿元至2.2亿元。报告期内,受大宗商品市场价格影响,公司上游原材料和能源价格持续高位,主营业务毛利率明显下降。

同时,疫情等因素对公司业务开展带来不利影响。公司主动管控风险，调整了部分销售发货政策。受房地产开发商客户需求变化,报告期内公司工程渠道销售收入明显下滑。此外,公司拟对截至2022年6月30日合并报表范围内可能发生减值损失的资产计提相应减值准备。

拓展高端市场

家居行业与地产行业紧密相关。随着下游房地产推盘数量增多,家居行业有望逐步企稳。

奥维云网数据显示,2022年1-5月,房地产精装修市场新开盘项目676个,同比下降45.4%;规模为50.26万套,同比下降52.1%。其中,5月开盘项目189个,同比下降48.6%;楼盘套数13.59万套,同比下降57.8%,环比增长14.8%。6月以来,大量新盘入市,家居市场逐渐恢复。

浙商证券认为,随着地产销售数据修复,下半年家居板块基本面改善将得到支撑。

从政策端看,家居产业有望迎来高质量发展窗口期。工业和信息化部消费品工业司司长何亚琼7月22日表示，工信部将推出家居产业高质量发展行动方案，推动包括家电家具在内的大家居产业融合发展,从企业的研发设计、生产制造、经营管理、公共服务、品牌推广等关键环节,部署一系列具体任务,提升全产业链发展水平,打造更多的家庭应用场景。

上市公司方面,部分家居行业上市公司透露,将坚持高端市场战略,寻求高质量发展。玉马遮阳近日接受机构调研时表示,未来公司坚持走高端市场战略，逐步扩大可调光面料和阳光面料产品占比,压缩遮光面料的占比,并加大户外遮阳等新产品开发。

(源自中国新闻网)