

◆在“房住不炒”主基调下,全国各地积极落实因城施策、一城一策、城市政府主体责任的长效调控机制

◆银保监会明确房地产整治相关内容,防止资金违规流入房地产领域,有利于维护市场秩序和防范化解房地产市场风险

◆对于部分人口持续增长、土地供给不足的城市来说,在供不应求的影响下,房价上涨压力也会增长,调控政策将随之进一步收紧

楼市延续平稳态势

前5个月业绩整体上升 房企“超级阵营”形成

6月10日,龙湖、招商蛇口、绿地香港等多家房地产企业公布5月份销售业绩。综合来看,1~5月份房企销售业绩稳步增长,行业集中度进一步提升,两极趋势加剧。

10日晚间,龙湖集团控股有限公司发布公告称,截至2019年5月,集团累计实现合同销售金额人民币841.9亿元,同比微涨10.6%;合同销售面积525.2万平方米。同日,招商局蛇口工业披露5月单月实现签约销售金额170.56亿元,同比增加67.00%。此外,绿地香港公布前5个月合约销售约为216.14亿元,同比增长90.16%。

今年5月,在地方城市“以稳为主”房地产调控政策基调指引下,市场保持稳定预期。同时,加上假期因素,以及房地产企业普遍推出的营销策略,房地产企业销售业绩稳步增长。综合1~5月,百强房企中有95家销售额突破百亿,房地产行业集中度进一步提升,两极趋势加剧。

中指指数研究院近日公布的数据显示,从销售额来看,2019年1~5月,房企销售额超过百亿的企业均值为423.5亿元,前10家房企销售业绩同比增长16.4%,单月环比增长7.8%,头部效应日趋明显。碧桂园、万科、恒大销售额均超2000亿元规模。其中碧桂园销售额高达3100亿元;保利、融创、绿地、中海等房企销售额超1000亿元规模位列第二阵营。

“随着房企竞争不断加剧,2019年1~5月,百强房企各梯队的销售额门槛持续提升,百强企业超级阵营形成,千亿阵营大幅扩容”,中指院相关负责人指出。

从销售面积来看,1~5月,部分中西部、长三角区域房企表现突出,通过城市深耕,把握市场需求,持续提升产品品质和服务,实现了销售规模的稳步增长。

“5月房企营销力度有所加大,普遍折扣在9折以上。同时实物赠送多样化,企业通过送产权车位或物业费来吸引客户。”克而瑞地产一位分析人士表示,“考虑到6月是企业半年度节点,不少企业为冲业绩或会加大推货量、增加折扣力度,预计会有更多营销活动出现。”

值得一提的是,今年前5个月,房企销售业绩再上台阶,但整体趋于稳健。随着行业发展战略逐渐转变,房企从规模高速扩张到规模与质量并重,在规模逐步扩大的同时实现运营效率的有效提升。

“房企之间的规模竞争仍将持续,其在规模扩张的同时,更应关注企业现金流的稳定性,实现健康稳定发展。”中指院分析人士认为,“2019年房地产市场以稳为主,在市场监管力度不断加强的背景下,房地产企业应优化运营能力,在保证企业稳步扩张的同时降低杠杆率,综合提升企业的市场竞争力。”

(据《经济参考报》)

近日,南京市高淳区放开限购,只要持有南京市居住证,或携带用人单位的劳动合同和营业执照,即可开具购房证明,在高淳区买房。该政策一出就引发了广泛关注,有观点认为,南京楼市调控要松绑了。事实上,南京其他地区的楼市调控政策暂未出现新变化。而高淳区位于南京南部,距离主城区较远,房地产市场相对低迷,相关政策调整可以被视为“因区施策”。

其实,对于市场过热的区域,近年来调控升级情况时有发生。例如,今年以来,苏州无论是土地出售还是房价上涨都显得有些突出。5月份,住建部更是对近3个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁4个城市进行了预警提示,苏州名列其中。

而苏州市发布的《关于进一步促进全市房地产市场持续健康发展的补充意见》更是明确,苏州工业园区全域、苏州高新区部分重点区域新房项目,购房者自取得不动产权证之日起,满3年后方可转让。同时,苏州工业园区全域二手房新取得不动产权证满5年后方可转让。

业内专家表示,“限售”政策的出台,会进一步打击投资客的热情,将会对楼市过热的情况起到平抑作用。

“从苏州等地升级调控看,楼市调控的原则没有变化,只要市场过热,肯定会加码调控,不仅是一城一策,甚至会出现一城多策。”中原地产首席分析师张大伟说。

值得注意的是,银保监会近日印发了《关于开展“巩固治乱象成果 促进合规建设”工作的通知》,多处内容涉及房地产领域融资乱象。对银行机构关于宏观政策执行的乱象整治中,单独提到房地产行业政策,包括表内外资金直接或变相用于土地出让金融资;未严格审查房地产开发企业资质,违规向“四证”不全的房地产开发项目提供融资;个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等资金挪用于购房;资金通过影子银行渠道违规流入房地产市场;并购贷款、经营性物业贷款等贷款管理不审慎,资金被挪用于房地产开发等。

在非银行领域乱象整治中,包括信托领域、金融资产管理公司、金融租赁公司的宏观调控政策执行,也都对房地产的内容有所涉及。

可见,银保监会此次重点整治的房地产领域融资乱象,包括融资变相用于土地出让金融资和资金挪用于房地产开发或购房,与当前楼市、地市的波动较大有关。市场人士普遍认为,房企拿地的资金审核力度将会强化,进而抑制冲动拿地现象。

业内专家表示,银保监会明确房地产整治相关内容,防止资金违规流入房地产领域,有利于维护市场秩序和防范化解房地产市场风险,切实把稳地价稳房价稳预期的责任落到实处。

据介绍,在“房住不炒”的主基调下,各地积极落实因城施策、一城一策、城市政府主体责任的长效调控机制,房地产市场基本延续平稳态势。

未来,楼市调控措施将继续有松有紧。恒大研究院副院长夏磊表示,决定房价的因素其实就是人口、产业、土地、金融4个方面。对于部分人口持续增长、土地供给不足的城市来说,在供不应求的影响下,房价上涨的压力也会增长,调控政策将随之进一步收紧;而对于一些市场表现较为平稳的城市来说,则可适度修正短期调控措施,如限价、限售等政策。目的是在市场高温时借助调控政策起到迅速刹车的作用,待市场平稳后,可逐步清除退出。

(据《经济日报》)

住房公积金 多渠道保障住有所居

近日,住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行联合发布《全国住房公积金2018年年度报告》,全面披露2018年全国住房公积金管理运行情况、社会效益和重要事项。《报告》称,住房公积金各项业务运行总体平稳,资金总体安全,多渠道保障住有所居。2018年,住房消费类提取11718.33亿元,占当年提取额14740.5亿元的79.50%,发放住房公积金个人住房贷款252.58万笔,10218.53亿元,为贷款职工节约利息支出2019.98亿元。

住房公积金各项业务运行总体平稳。2018年末,住房公积金缴存总额145899.77亿元,提取总额87964.89亿元,缴存总额扣除提取总额后的缴存余额为57934.88亿元;发放个人住房贷款总额度85821.32亿元,个人住房贷款余额49845.78亿元,保障性住房建设试点项目贷款余额46.11亿元,国债余额19.71亿元;缴存余额扣除个人住房贷款余额、保障性住房建设试点项目贷款余额和国债余额后的结余资金为8023.28亿元。

住房公积金资金总体安全。截至2018年末,个人住房贷款风险准备金余额1925.90亿元,占个人住房贷款余额的3.86%,达到逾期贷款额的112.82倍,能够充分覆盖个人住房贷款风险。住房公积金支持保障性住房建设试点项目贷款无逾期,试点项目贷款风险准备金余额12.39亿元,占试点项目贷款余额的26.86%。自2018年1月至今,清收住房公积金历史遗留风险资产1.18亿元,历史遗留风险资产全部收回。

住房公积金管理运营呈现出一系列积极的新特点:

住房公积金多渠道保障住有所居。一方面,住房公积金大力支持租赁住房消费。住房租赁提取730.40亿元,同比增长64.22%,住房租赁提取人数766.44万人,人均提取金额0.95万元,住房租赁提取在各类提取中增速最快,住房公积金帮助职工通过租赁解决住房问题的力度进一步加大;另一方面,住房公积金贷款重点满足基本住房需求。当年发放的个人住房贷款中,中低收入群体占95.73%,首套住房贷款占85.91%,144(含)平方米以下普通住房占89.45%,住房公积金贷款重点支持中低收入职工购买首套普通住房。

非公经济缴存职工已成为缴存主力。2018年,住房公积金实缴单位291.59万个,实缴职工14436.41万人,分别比上年增长11.15%和5.09%,全国净增住房公积金缴存单位29.26万个,净增实缴职工699.19万人,住房公积金实缴单位数、实缴职工数持续稳定增长。全年住房公积金缴存额21054.65亿元,比上年增长12.43%,住房公积金年度缴存额继续保持较高速度增长。新开户职工中,城镇私营企业及其他城镇企业、外商投资企业、民办非企业单位和其他类型单位的职工占比达72.92%,比上年增加1.55个百分点,非公经济单位缴存扩面效果显著。农业转移人口及新就业大学生等新市民1113.92万人,占新开户职工的55.97%,住房公积金成为新市民解决住房问题的重要渠道。缴存职工中,港澳台同胞1.24万人,比上年增长79.71%,有效促进了在内地(大陆)就业的港澳台同胞安居乐业。

(据人民网)