

多地优化调整限购限售政策 力促华东楼市良性发展

本报记者 刘颂辉 上海报道

楼市“小阳春”成色不足,华东多地陆续优化调整楼市政策,促进房地产业良性发展。4月12日,江苏省南京市六合

区房产交易中心确认称,外地户籍购房者凭户口本、身份证、已婚家庭携带结婚证等证明,即可开具证明在六合区限制购买一套商品住房,不再要求缴纳1年社保及开具工作证明。

浙江省衢州市也于近日发布通知称,为了支持合理住房需求,外地户籍家庭视同衢州市户籍执行相关购房政策,同时优化限售政策。衢州市也由此成为“全国第一个限购和限

售均取消的城市”。

中原地产研究院统计数据称,今年一季度,全国发布房地产调控政策累计达到157次,60多个城市出台政策稳定楼市,包括福州、郑州、哈尔滨和兰州等省会城

市,宽松政策包括放松限购、取消限售,给予购房补贴,公积金政策宽松,降低首套房首付比例等。

《中国经营报》记者注意到,进入4月份以来,华东地区调整优化楼市限购政策多是从三四线城市

开始,或是热点城市的外围郊区和存量房交易降温区域。例如,上海市临港新片区重点支持的196家单位员工买房缴纳社保月数最短只需3个月,江苏省苏州市二手房限售期限则由5年改为3年。

江浙沪连接“松动”

此次调整暂时没有书面文件,如何实施由下属的业务部门负责。

4月11日,相关媒体消息称,苏州市开始放松二手房限售政策,苏州市吴中区、姑苏区、高新区、相城区和工业园区在新发放的存量房买卖合同上已明确标注“购房者自取得不动产权证之日起满3年后方可转让”。当天上午,苏州市住建局工作人员向记者证实:“消息属实,而且是从今天开始执行。”苏州市住建局房地产市场管理处一位人士则告诉记者,此次调整暂时没有书面文件,如何实施由下属的业务部门负责。

据了解,苏州市自2019年9月25日起对新建商品住房、二手住房实施限制转让措施,二手住房通过市场交易购房人新取得不动产权证满5年才可转让,此番调整意味着二手房交易周期将比过去缩短2年。新建商品住房转让年限则维持不变。

4月12日,记者从江苏省南京市六合区房产交易中心了解到,非南京市户籍居民在六合区买房

仅需提供相关身份证件即可,而此前需要提供大专及以上学历及劳动合同,缴纳1年社保证明。

据《扬子晚报》报道,南京市溧水区也调整了购房政策,外地户籍购房者带身份证到窗口去,只要系统可以通过就能开具首套房证明。同时,南京主城区的买房人在溧水区不受限购影响,也不占用市区的购房资格。

上海市临港新片区也在4月12日对人才住房政策进行了优化调整。据中国(上海)自由贸易试验区临港新片区管理委员会(以下简称“临港新片区管委会”)官方网站发布的《关于优化调整临港新片区人才住房政策操作口径的通知》,在重点支持单位中工作的人才认证期限由此前的“工作满一年以上”调整为最短只需3个月;原《购房资格确认函》将调整为《临港新片区人才住房政策认定函》,有效期自原来的6个月调整为12个月。

临港新片区管委会方面表

示,此举是为了精准服务人才需求,打造具有创新活力的人才高地,促进临港新片区高质量发展,推进产城融合。

与此同时,地处长三角地区的浙江省的多座城市也通过不同方式降低了购房门槛。例如,根据宁波市3月份发布的最新房贷政策,购房将推行“认贷不认房”,对不限购区域购买3套及以上住房放开贷款(原来第3套停贷),在宁波限购区域内只要房贷还完就算首套,执行首套房贷利率;浙江省台州市新修订的《台州市住房公积金个人住房贷款管理实施细则》正式发布并开始实施,最大的优化调整体现在新增了三孩职工家庭住房公积金优惠政策。

东吴证券研报认为,房地产政策暖风频吹,前期以三四线城市为主,现在扩大至二线城市,且政策放松力度进一步增强。“新一轮更深入的全国楼市放松开启,预计有更多市场低迷城市加大松绑力度。”

满足合理住房需求

新规出台的目的,主要是为了支持商品房市场更好地满足购房者的合理住房需求。

据了解,华东地区此轮楼市政策优化调整从外围城市开始,而且力度最大。

衢州市是浙江省下属的一座四线城市。4月1日,衢州市住建局发布《关于促进市区房地产业良性循环和健康发展的通知》(以下简称“《通知》”),放宽了对非本市户籍家庭的购房限制,限售政策也得以松绑。《通知》规定,非衢州市户籍家庭、个体工商户及由自然人投资或控股的企业,视同本市户籍家庭执行相关购房政策。

在限售政策方面,自《通知》发布后,衢州市区新出让地块新建商品住房,已出让地块中尚未网签的144平方米及以上新建商品住房不

限售,土地出让公告里有特别约定的除外。

衢州市住建局一位工作人员向记者表示,新规发布后已有部分市民来电咨询。“新规出台的目的,主要是为了支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求,内容包括支持合理住房需求、优化区域限售政策、完善住房预售管理、试行地下空间现售、规范房地产市场秩序、强化网络舆情引导管控等六个方面。”

对此,易居研究院智库中心研究总监严跃进分析指出,衢州市是最近几年调控政策频频收紧的城市,此前的调控措施甚至比周边的金华市还要主动。此次政策松绑力度最大,具有信号意义。对比全国近期楼市政

策松绑的城市,衢州市的政策更为全面,是松绑力度更强的城市代表,也由此成为今年全国第一个同时松绑限购和限售的城市。

另据浙江省丽水市住房公积金管理委员会日前发布的公告,为了更好地发挥住房公积金支持自住住房作用,双缴存职工首次申请住房公积金贷款,购买首套自住住房的住房公积金贷款最高限额由50万元提高到70万元,单缴存职工则由25万元调整为35万元。

同时,职工首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房的最低首付比例降为20%,贷款期限由“最长不超过20年”调整为“最长不超过30年”。

稳定市场发展信心

当地及时采取措施,能够有效稳定房企的发展信心。

有关资料显示,近1年来,丽水和衢州两市的房地产市场表现较为低迷,成交量长期在浙江省各城市处于下游水平。在大部分城市房地产市场回温的情况下,丽水和衢州市楼市成交面积下滑明显。

据克而瑞机构统计数据,今年3月份,丽水市成交商品住宅2.68万平方米,环比2月份下降3%,在浙江省11个地级市中位居第10位。衢州市则以2.61万平方米的成交面积“垫底”,环比2月份缩水16%,远低于去年月均成交7.8万平方米的水平。

受商品住宅成交低迷影响,开发商推盘动力明显不足。克而瑞机构开盘监测显示,今年1~3月份,丽水市和衢州市新开盘项目数量均为0。

易居研究院统计数据称,在过去3年里,衢州市房价呈现波动上涨趋势。2019年三季度至2021年二季度,衢州市区新建商品住宅成交均价由12865元/平方米上涨至21278元/平方米。在成交均价经历连续下跌后,截至今年一季度末,衢州市区新建商品住宅成交均价为19953元/平方米。

在市场供求方面,今年一季度,衢州市区新建商品住宅共成交689套,同比减少76%;成交面积为75919平方米,同比减少77%;供应套数为380套,同比减少78%;供应面积为37966平方米,同比减少81%。

中指研究院浙江分院常务副总经理高院生认为,基于低迷的房地产市场环境,房企在衢州市的销售压力较大,压力传导到土地市场后,可以预见房企在当地的拿地积极性

也会受到影响。所以,当地及时采取措施,能够有效稳定房企的发展信心,促进房地产市场良性循环。

“目前,当务之急在于恢复市场信心。”克而瑞机构表示,房地产金融政策应当从去杠杆到稳杠杆,适度控制去杠杆节奏和力度。全面落实经济稳增长,提高居民收入增长预期。在市场需求层面,还是要予以适当刺激,限贷政策应当有所放松,尤其要下调二套房首付比例,才能有效激活相对充裕的改善性购房消费,届时房地产市场回稳将是大概率事件。

“当前需求端政策调整较频繁,考虑到房地产形势依旧不容乐观,诸多房企面临流动性缺口,稳经济需稳地产,未来或出台供给端改善政策。”东吴证券研报也分析认为。



近期,华东多地陆续优化调整楼市政策,促进房地产业良性发展。

本报资料室/图

房企一季度融资规模同比下滑 支持政策持续发力

本报记者 庄灵辉 卢志坤 北京报道

2022年一季度,房地产行业下行态势仍未迎来明显改善。

中指研究院、克而瑞研究中心以及贝壳研究院等多家研究机构提供的数据显示,2022年一季度,房地产企业融资规模同比下滑明显,新增发债规模低于到期债务规模态

融资规模同比下滑

若从偿债压力角度来看,房企新增发债规模自2020年四季度以来即长期低于同季度到期债务规模,这一态势一直延续至今。

贝壳研究院提供的数据显示,2022年一季度,房企境内外债券融资到期债务规模约2521亿元(人民币,下同),虽同比下降32.5%,但对比同期1733亿元的新增融资,房企的偿债压力并未实质性减少。

多家机构提供的数据均显示,2022年一季度,房地产企业融资规

势延续,房企偿债压力并未实质性减少。

另一方面,境内融资支持政策持续出台,市场信心也在逐步修复。多家机构数据显示,2022年3月份,房企融资规模出现“翘尾”,自去年10月以来,房企单月非银融资总额首次突破千亿。

近日,证监会、国资委、全国

模同比下滑明显。

中指研究院监测数据显示,2022年一季度,房地产企业非银融资(包括信用债、海外债、房地产信托、资产证券化等)总额2309.0亿元,同比下降61.4%;贝壳研究院统计数据则显示,2022年一季度,房企境内外债券融资累计约1733亿元,同比下降43%,降幅较2021年同期扩大20个百分点。而据克而瑞研究中心不完全统计,2022年一季度100家典型房企的融资额为

工商联发布通知提出,支持民营企业依法上市融资、并购重组,完善民营企业债券融资支持机制,同时依法依规支持上市房企积极向新发展模式转型,加强自身风险管理,密切关注市场形势和行业变化,严格防范、妥善化解各类风险。

“完善民营企业债券融资支持

2055.12亿元,同比大幅下降52.5%。

Wind数据也显示,2022年一季度,房地产行业债券融资规模为615.59亿元,相比2021年一季度1012.62亿元的债券融资规模下滑明显。

“大规模举债发展的模式逐渐退出,稳健的财务导向下房企将主动降低自身负债规模。”对于融资规模的进一步下滑,贝壳研究院方面在分析报告中指出,主要是受到大环境不确定性增加,房地产行业信

以上。

境内外融资环境差异明显,导致票面利率呈现两种截然不同的趋势。

根据贝壳研究院提供的数据,境内方面,2022年一季度房企债券平均票面利率3.65%,较2021年同期下降112个基点,环比上一季度下降49个百分点;境外方面,一季度境外债券融资平均票面利率为8.24%,较2021年同期上升128个基点,环比上一季度基本持平。

“从2021年来看,在房企发

机制,将有利于缓解民营企业融资难的状况,有助于稳定市场预期。”中指研究院企业事业部负责人刘水对《中国经营报》记者表示,相关政策意味着民营企业发债融资也将得到支持,有助于稳定市场预期,并将加大防范和化解房地产风险力度,支持房企向新发展模式转型。

用风险持续恶化以及房企自身经营

模式发生转变等三方面的影响。贝壳研究院方面还指出,预期较高的“并购债”一季度主要呈点状表现,只有个别两家房企成功发行,尚未形成规模,短期对整体债券融资规模影响有限。

克而瑞研究中心则认为,2022年一季度融资规模同比大降主要是2021年同期行业未爆发企业大规模违约事件,市场情况仍相对较好,融资基数相对较大。

融资额中,信用债企业占比只有25%,境外债中民企占比超80%。绝大部分民营企业信用等级较低,很难发国内信用债融资,只有选择门槛低、成本高的境外债。”刘水表示,2021年下半年以来,房地产行业前所未有地迎来一轮迅速的缩表和出清过程。由于违约或信用评级下调,引发企业主体信用基本丧失或遭遇债务危机。目前,金融机构对房企融资依然保持谨慎,主要表现在境外债规模收缩,利率呈内降外升趋势。

市场信心待修复

2022年一季度房企境内融资中,央企国企依然是主要发行主体。

根据贝壳研究院统计,一季度境内共发行债券融资123笔,其中116笔发行人企业性质为国企央企,占比为94%。

Wind数据也显示,2022年一季度房地产行业债券融资共64笔,其中发行为民营企业仅4笔。

“行业债务风险尚未出清的阶段,企业信用的影响力将会进一步放大。”贝壳研究院方面指出,信用背书优厚的国企与央企会获得更高的市场认可,从而获得相对低廉的融资利率,而发债主体企业性质的结构性影响,也是2022年一季度境内债票面利率下降的主要原因之一。

结合未来一年到期债务来看,房企尤其是民营企业仍面临较大偿债压力。

克而瑞企业顾问监测近170家房企中,未来一年有到期债券的房企共有96家,债券规模达5539亿元,54家房企到期债券规模同比有所增加,12家房企未来一年到期债券规模超100亿元。

贝壳研究院统计数据也显示,截至2022年3月31日,房企一年内到期的信用债余额4656.4亿元,海外债余额3308.6亿元,合计7965.0亿元。

实际上,今年以来,在防范与化解房地产风险力度不断加大基础上,房企融资政策近来也

开始有所宽松,并购贷不计入“三道红线”、保障性租赁住房贷款不计入“两道红线”、全国性商品房预售资金监督管理办法以及支持民营企业发债融资等政策陆续出台。

在此背景下,市场信心也在逐渐修复。数据显示,2022年3月份房企非银融资出现“翘尾”,总额为1050.7亿元,环比上升125.4%,自上年10月以来首次单月融资总额突破千亿。

“与之前相比,当前融资渠道已经基本恢复开放,其中符合政策导向的融资模式开放力度更为强劲。”中指研究院企业事业部研究副总陈星表示,当前政策的边际放松仍处于窗口期,并将有望伴随近期销售端政策的放松持续一段时间,因此会对未来房企融资起到一定修复和支撑作用。

“当前发生债务违约的房企,相当一部分是上市民营企业,有些房企在通过引入战投、出售项目资产、债务展期等方式自救。由于房地产市场预期没有发生明显改善,金融机构避险情绪仍然很重,总体来看,房地产风险出清速度较慢。”刘水表示,完善民营企业债券融资支持机制,意味着民营企业发债融资也将得到支持,将有利于缓解民营企业融资难的状况,有助于稳定市场预期;同时,支持民营上市企业并购重组,将加快发生债务违约的房企风险出清。