



今年以来,多部门出台税收、金融普惠性政策,降低居民购房成本,支持刚性和改善性住房需求。市场人士表示,这些普惠性政策的实施效果正在显现,有助于提高需求端活跃度,稳定房地产市场预期。

来源:新华社



多部门:降低居民购房成本 支持刚性和改善性住房需求

刚性和改善性需求 迎住房税收金融政策利好

10月底,家住成都青羊区的刘先生着手实施换房计划,在中介机构以符合市场指导价格标准的报价挂牌。

刘先生告诉记者,他在青羊区的住房面积较小,想把自己在锦江区的一套房子卖掉,在青羊区置换一套稍大些的房子自住。但因为是二套房,需缴纳几万元的个人所得税,便一直未下置决心。

让他下定置决心的是不久前财政部、税务总局出台的关于支持居民换购住房的个人所得税政策。这项政策预计可以替刘先生节省近2万元的个人所得税。

此次新政策出台后,对于大部分城市来说,换房可以节省3万—5万元的税费,而北京等城市部分房源能节省更多税费。交易房屋情况不同,个税征收情况也不同。

中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静说,住房税收和金融政策直接关系到购房群体切身利益,购房贷款利率下调

和税收减免有助于释放刚性和改善性住房需求,活跃房地产市场需求端,稳定市场预期。

今年5月,人民银行、银保监会发布相关通知,调整差别化住房信贷政策。对于贷款购买普通自住住房的居民家庭,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。

人民银行发布的2022年第三季度中国货币政策执行报告显示,从实际发放的商业性个人住房贷款利率看,2022年10月新发放个人住房贷款利率为4.3%,较上月下降4个基点,较上年末下降133个基点。

住房税收和金融政策“组合拳” 效果初显

据中指研究院统计,当前已有天津、武汉等超20个城市下调首套房商贷利率下限至4%以下。同时,下调首套房公积金贷款利率0.15个百分点,5年期以上利率已下调至3.1%。

业内人士表示,去年上半年不少城市

首套房贷款利率曾达到6%,如今已大幅降低2个百分点左右,房贷利率处于历史低位,购房成本下降。

据测算,如果购买首套房申请商业贷款100万元,按照贷款30年、等额本息还款计算,贷款利率从6%降为4%,1个月可少还款1200多元,30年总共可节省近44万元,减轻了购房者负担。

据住房和城乡建设部监测,10月份以来,不少城市新建商品住宅网签成交量明显回升,北京、重庆、厦门、济南、成都、无锡、沈阳等城市新房成交面积环比增加超过10%;个别前期受疫情影响较大的城市,疫情得到有效控制后购房需求集中释放,成交量增幅超过50%。

贝壳研究院监测数据显示,10月贝壳50城二手房成交量比9月和比去年同期均有所提高,成交量连续第4个月高于去年同期。50城中天津、成都、大连、石家庄、青岛、厦门等33个城市成交量较上月有所增加。二手房带看客户量也较上月有所增长,10月贝壳50城二手房带看客户量较上月增长约10%,表明需求端活跃度提高。

坚持“房住不炒” 因城施策用足用好政策工具箱

专家表示,各项税收、金融普惠性政策效果正在显现。各地要继续稳定房地产市场,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,因城施策用足用好政策工具箱,支持刚性和改善性住房需求,压实地方政府责任,保交楼、稳民生。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉说,此次国家层面作出政策安排,将首套房贷款利率降至历史新低,并赋予地方更大的自主权,恢复执行居民家庭换购住房的个人所得税优惠政策,有助于地方因城施策逐步修复市场信心,为地方政府稳地价、稳房价、稳预期提供助力。

当前房地产市场恢复基础还不稳固,特别是受疫情多点散发影响,居民对购房的决策趋于谨慎。中国宏观经济研究院研究员刘琳表示,中长期看,我国宏观经济基本面没有改变,城镇化仍在持续推进,居民刚性和改善性住房需求仍将不断释放,房地产市场发展前景仍然较为广阔。

楼市信息

国常会:推动保交楼专项借款 尽快全面落到项目

11月22日召开的国务院常务会议部署抓实抓好稳经济一揽子政策和接续措施全面落地见效,巩固经济回稳向上基础。

会议指出,要稳定和扩大消费。支持平台经济持续健康发展,保障电商、快递网络畅通。落实因城施策支持刚性和改善性住房需求的政策。推动保交楼专项借款尽快全面落到项目,激励商业银行新发放保交楼贷款,促进房地产市场健康发展。

会议提出,加大金融支持实体经济力度。引导银行对普惠小微存量贷款适度让利,继续做好交通物流金融服务,加大对民营企业发展的支持力度。来源:中央电视台新闻联播

易纲:房地产业良性循环 对经济健康发展具有重要意义

据央行消息,11月21日,在2022年金融街论坛年会上,人民银行行长易纲谈及结构性货币政策在房地产市场和绿色金融方面的作用时表示,房地产业关联很多上下游行业,其良性循环对经济健康发展具有重要意义。

易纲指出:“当前房地产市场出现了一些调整,我们配合有关部门和地方政府,‘一城一策’用好政策工具箱,降低了个人住房贷款利率和首付比例,支持刚性和改善性住房需求。针对前期一些房企风险暴露导致逾期交房,我们出台了2000亿元‘保交楼’专项借款政策,支持已售住房建设交付,并研究推出了鼓励商业银行支持‘保交楼’结构性政策工具。最近我们扩大了支持民企发债的‘第二支箭’支持范围,为民企发债分担风险,民营企业也在支持范围内。”来源:央广网

多地推出第五批 集中供地计划

近期,南京、武汉、苏州、无锡等地陆续推出第五批集中供地计划,部分地区出让地块总金额较高。11月21日,南京2022年第五批集中供地15宗地块挂牌,总出让面积48.35万平方米,总建筑面积91.55万平方米,总起始价56.3亿元。这批地块将于12月20日集中出让,所有地块依然采用“限地价+摇号”的方式出让。11月18日,武汉发布年度第五批“两集中”土地出让公告,共推出各类用地19宗,总建筑面积约105.68万平方米,起始价总额约116.24亿元。项目将分别于12月8日、12月16日出让。11月4日,江苏发布第五批集中供地信息,共推出10宗地块,总出让面积50.77万平方米,起拍总价125.98亿元。将于12月5日进行竞价。10月28日,无锡第五批集中供地挂牌14宗地块,总起始价224.14亿元,总可建设用地面积约90.4万平方米,将于11月29日出让。来源:《中证报》

多地房贷利率进入“3时代”

机构数据显示,今年以来,已有超百城将公积金或商业性个人住房贷款首付比例降至20%,包括四川成都、河北石家庄、陕西西安等城市。此外,多地房贷利率创历史新低。

11月21日贝壳研究院发布的数据显示,2022年11月监测的103个重点城市主流首套房贷款利率平均为4.09%,二套平均为4.91%。首套利率环比下行3个基点,二套利率与上月持平,较去年最高点分别回落165个基点和109个基点,创历史新低。中指研究院监测数据显示,截至目前已有20余城将首套房贷款利率降至4%以下,包括天津、石家庄、济宁、武汉、贵阳、秦皇岛、昆明、大连等。

58安居客房产研究院分院院长张波认为,房贷利率目前已处于历史低点,“政策底”逐步清晰。来源:《中国证券报》

上海:新增超千套 保障性租赁住房

近日,上海市保障性租赁住房项目城投宽庭江湾社区投入运营,共有1719套房源。

据了解,该批房源面积从29平方米到98平方米不等,包括一房、两房和三房户型,房源均为精装修。该项目平均租金为每平方米每天4.6元,约为周边同类型房源平均租金的90%。以一套约30平方米的一房户型为例,每月租金在4100元左右。

在生活配套方面,步行约200米即可到达地铁10号线殷高东路站。江湾社区自带约3000平方米的商业配套,800平方米的公共服务空间,规划配置多元业态。

保障性租赁住房的申请条件是什么?根据今年年初发布的《上海市保障性租赁住房租赁管理办法(试行)》,一是在上海合法就业、在找工作;二是存在住房困难,住房困难的面积标准,原则上按照家庭在上海市一定区域范围内人均住房建筑面积低于15平方米确定。11月21日起,这些房源将分批上线“一网通办”平台,有租房意向的租客只需登录“随申办”,输入“我要租房”关键词,即可在线查询和看房。来源:《中国建设报》

焦点新闻

“第二支箭”支持已达近千亿元 暂无出险房企获得“救援”

支持民营企业发债融资“接力赛”中,“龙湖”们起跑后,“万科”们准备接棒。11月22日,中国银行间市场交易商协会网站消息显示,万科近日向交易商协会表达了280亿元储架式注册发行意向,待履行内部股东大会决策程序后正式报道。

所谓储架式发行,是指发行人可就拟发行的证券预先公开招募书,但不用立即发行有关证券,可以把公开招募书“储”于“架”上,在指定期间内才正式发行证券。

对于这笔融资,万科此前已经做好准备。11月21日晚间,万科发布公告称,万科董事会同意向股东大会申请授权公司,新增不超过人民币500亿元的发行直接债务融资工具的授权,授权有效期至3年。

据了解,股东大会授权通过后,万科500亿元直接债务融资工具额度可用于上述280亿元储架式注册发行计划。截至目前,已有5家房企意向、申请或完成储架式注册发行,包括龙湖200亿元已注册、新城控股和美的置业各150亿元已获受理,合计规模930亿元,占“第二支箭”2500亿元总支持额度的37.2%。

与万科、龙湖等已获支持的房企相比,更多出险房企由于流动性危机在当前市场环境下陷入更大的困难。尽管中债增进公司收到近百家民营企业增信业务意向,但尚无一家出险房企获得“第二支箭”的融资支持。

一出险房企副总裁对记者表示:“给出险企业融资,对于金融机构有风险。这就是‘晴天送伞、雨天收伞’的金融本性。”

改善优质房企资产负债表

万科此次直接债务融资工具内容丰富,包括但不限于境内外市场的公司债券、中期票据、短期融资券、超短期融资券、绿色票据、永续类债券、资产支持类债券、企业债券等,或者上述品种的组合。

在用途上,万科称将用于满足公司生产经营需要,调整债务结构,补充流动资金及(或)项目投资(包括但不限于长租公寓、物流地产、产业园、养老公寓等募投项目)等。

万科的融资需求很快得到满足。11月23日上午,交通银行与万科集团签署全面战略合作协议。根据协议,交行将为万科集团提供人民币1000亿元的意向性综合授信额度,并提供多元化融资服务,包括但不限于房地产开发贷款、个人住房按揭贷款、并购贷款、保函、供应链融资、债券投资等。

相关公告显示,万科董事会在2018年、2019年和2021年,曾分别同意提请股东大会授权公司在不超过人民币350亿元、320亿元、300亿元的范围内发行直接债务融资工具。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,此次万科融资计划充分体现了目前房企积极抓住较好的融资窗口期,通过积极发债来为企业提高流动性增加新机会。尤其是此次涉及500亿元规模的融资,属于资金规模大、融资力度大的操作。

11月21日,四大金融监管部门在“2022年金融街论坛年会”上均对金融支持房地产作出明确表态。其中,证监会主席易会满表示,当前要密切关注房地产行业面临的困难挑战,支持实施改

善优质房企资产负债表计划,继续支持房地产行业合理债券融资需求。

数据显示,2020年、2021年和2022年前三季度,万科经营活动产生的现金流量净额分别为531.88亿元、41.13亿元和-41.76亿元。

万科现金及现金等价物余额分别为1856.62亿元、1407.08亿元、1158.05亿元。不过,即使万科手握现金减少,也高于一年内到期有息负债总和的627.5亿元。

2022年1—10月,万科累计实现合同销售面积2135.7万平方米,合同销售金额3467.7亿元,同比减少33.45%。更多的融资渠道有益于万科“储粮过冬”。

广东省城乡规划局住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,央行、银保监会“金融16条”出台后,出于控制风险非理性蔓延、控制系统性风险预期的考虑,房企融资形势开始变化。此次以万科为代表的债务融资,即是金融监管部门集体表态解决房企融资问题的政策落地。

李宇嘉表示,在用途上,万科除了满足公司生产经营需要,调整债务结构,补充流动资金外,还将把融资用于包括但不限于长租公寓、物流地产、产业园、养老公寓等募投项目投资。这些项目都是长期投资才能盈利的,需要更长期的资金,不仅符合国家鼓励的地产转型方向,也符合地产与实体经济相融合的发展方向。

近百家房企表达增信意向

“第二支箭”是中国银行间市场交易商协会于11月8日释放的利好消息,由人民银行再贷款提供资金支持,委托专业机构按照市场化、法治化原则,通过担保增信、创设信用风险缓释凭证、直接购

买债券等方式支持民营企业发债融资,预计可支持约2500亿元的民营企业债券融资,后续可视情况进一步扩容。

11月23日,交易商协会网站信息显示,中债增进公司在民企债券融资支持工具(“第二支箭”)政策框架下,出具对龙湖集团、美的置业、金辉集团3家民营企业发债增信函,拟首批分别支持3家企业发行20亿元、15亿元、12亿元的中期票据,后续将根据企业需求提供持续增信发债服务。

前期交易商协会组织中债增进公司已完成增信项目十多单,在已出险房企和相对健康房企之间建立风险防火墙,促进改善市场预期,取得积极成效。

“第二支箭”延期及扩容政策实施后,中债增进公司将增信民营企业发债工作纳入“第二支箭”统筹推进。截至目前,中债增进公司已通过公开业务邮箱收到近百家民营房企的增信业务意向,正按照相关机制积极推进业务开展。

与相对健康房企相隔一道防火墙的是数量不在少数的出险房企。截至2022年10月20日,百强房企中出险房企数量共计39家,其中民企和混合所有制企业分别为37家和2家,分别占各类型企业的52.9%和40%。

上述副总裁表示,在暂无“第二支箭”融资支持的情况下,这些出险房企只能跟现有的债权人谈展期,跟现有的业主谈延期交付,跟承建商等合作单位谈谅解,并加快现有项目销售速度。

“但观在市场低迷、降价空间有限,考虑到国企央企接盘的可能性也不大,除非政府能承接得一大批民营房企彻底躺平或破产,否则最终还是需要政府用各种政策和手段来整合市场有关要素城市,用时间换空间。”该副总裁补充道。来源:中国房地产网

住房租赁动态

35个重点城市住房 租赁价格指数继续下探

近日易居企业集团、上海易居房地产研究院、华东师范大学东方房地产研究院共同发布的《中国城市住房租赁价格指数报告》显示,2022年10月,中国城市租赁价格指数为1022.5点,较上月下降5.2点,环比下跌0.50%,同比跌幅1.04%。

环比来看,受监测的35个城市中,呼和浩特(1.16%)、南京(0.70%)、济南(0.33%)、长沙(0.31%)、上海(0.17%)、南宁(0.07%)和郑州(0.02%)7个城市租赁价格指数上涨,上涨城市数量比9月份增加5个。27个城市(南昌、乌鲁木齐、贵阳、西安、西宁、大连、长春、沈阳、宁波、武汉、石家庄、海口、成都、福州、重庆、昆明、广州、太原、北京、合肥、兰州、厦门、天津、银川、深圳、青岛、杭州)租赁价格指数发生不同程度下跌,下跌城市数量比9月份减少5个。其中,杭州(-1.73%)、青岛(-1.63%)和深圳(-1.61%)跌幅靠前,且跌幅均超1.6%。除此之外,仅哈尔滨1个城市租赁价格指数与9月份持平,且该城市租赁价格指数已连续两个月持平。

同比来看,上海(2.14%)、西宁(2.06%)、呼和浩特(0.67%)、哈尔滨(0.53%)和南京(0.23%)5个城市租赁价格指数呈上涨态势。其余30个城市(武汉、贵阳、乌鲁木齐、石家庄、福州、北京、银川、济南、西安、成都、广州、长春、深圳、青岛、南昌、长沙、大连、重庆、宁波、沈阳、厦门、合肥、海口、杭州、天津、南宁、太原、昆明、郑州、兰州)租赁价格指数均有不同程度下跌。其中,兰州(-4.46%)、郑州(-4.39%)和昆明(-4.31%)租赁价格指数跌幅较大,均在4%以上。

整体来看,受监测的重点城市中,住房租赁价格指数环比与同比双双下跌的城市有26个(重庆、长春、银川、西安、武汉、乌鲁木齐、天津、太原、石家庄、沈阳、深圳、厦门、青岛、宁波、南昌、兰州、昆明、合肥、杭州、海口、贵阳、广州、福州、大连、成都、北京),比9月份减少4个。仅上海、南京和呼和浩特3个城市租赁价格指数同环比均呈上涨态势。

具体到一线城市,上海租赁价格指数环比上涨0.17%,同比上涨2.14%,均呈上涨态势。此外,北京、广州和深圳租赁价格指数同环比均呈下跌态势。具体来看,环比方面,深圳(-1.61%)跌幅最大,其次是北京(-0.85%)和广州(-0.69%);同比方面,仍是深圳(-1.89%)跌幅最大,其次是广州(-1.79%)和北京(-1.36%)。来源:中房网