

# 超千家上市公司囤房炒房 已成刺激房价重要推手

以企业名义购买商品住房是普遍现象,这是躲避限购的一个通用办法,在摇号限售的城市,企业购房比例持续增加。

审计署近期发布的报告,直指上市公司炒房囤房乱象。业内认为,公司炒房加剧房地产供需失衡,已成刺激房价的重要推手。专家呼吁,房地产调控应对投机进行“精细围堵”,对企业和上市公司炒房囤房加强监管。



## 五城限制 企业购房



本报讯 近日,深圳发布《关于进一步加强房地产调控促进房地产市场平稳健康发展的通知》,从加强法人单位购买住房管理、加强商务公寓销售和运营管理、加强商品住房转让管理、完善差别化住房信贷政策等方面规范房地产市场秩序。至此,深圳成为继西安、长沙、杭州、上海之后的第五个出台限制企事业单位买房的城市。专家预计,后续北京等城市有可能跟进此类政策。

上海易居研究院智库研究中心总监严跃进在接受记者采访时表示,此次深圳出台的新政,从严格意义上来说是一个建议性内容,但此类建议内容应该说都是针对了当前政策的漏洞,从政策调控思路看,接下来落实的可能性较大,而且也体现了对于房地产调控政策打补丁的特点。另外,其信号意义在于,在当前“政策宽松”的市场预期下,深圳高举“房住不炒”的旗帜,值得肯定。

严跃进称,此次政策对于公司购房方面明确进行了管控,尤其是提到了当前禁止购房的规定,而对于已经认购的,则采取五年限售的政策,应该说后续公司购房方面都会有较多的管控,这也基本上符合当前全国购房的基调,这样也利于短缺房源的更公平分配。

中原地产首席分析师张大伟在接受记者采访时表示,利用企业购买住宅的,除了少数公寓投资企业外,大部分都是短炒客。投机需求集中。所以针对这类型购房者进行调控,是房地产的补缺政策。预计后续北京等城市有可能跟进此类政策。

“该通知对于假离婚政策给予了打补丁的政策建议,尤其是提到对于离婚两年内申请贷款的情况,如果此前有贷款记录,那么就要按照二套房贷的模式走,该措施有利于防范此类群体骗取首套房优惠贷款利率的做法,打击部分利用假离婚来炒房的现象。”严跃进如是说。

(杜雨萌)

## 各类公司 扎堆买房的趋势明显

审计署近日发布2017年工作报告显示,多家金融机构和企业涉及房地产资产闲置。据wind数据显示,截至6月26日,A股3582家上市公司中,共有1656家上市公司持有投资性房地产,占比46.23%,合计持有市值9904.66亿元,同比增长近两成。

房产闲置等待升值套现,已成为近年来一些上市公司增加利润的做法。2016年至2017年,多家上市公司选择出售房产增厚业绩。江苏日盈电子股份有限公司董秘陆鹏说,上市公司购买和持有投资性房地产的现象确实比较普遍。

上市公司炒房只是公司炒房的冰山一角,非上市公司炒房规模远比上市公司庞大。“房地产升值快,而企业并购或其他财务投资渠道又比较狭窄,投资房地产是资产升值的一个好渠道,特别是当公司主营业务处在瓶颈期或利润下滑比较明显时。”陆鹏说。

近段时间以来,随着部分城市房地产市场日趋火热,各类公司扎堆买房趋势更加明显。以上海为例,备受关注的老牌豪宅翠湖天地4月10日开盘推出118套房源,根据上海公证网公布的信息,一共有385组客户参与上述楼盘摇号,其名单中的公司客户达214组,占比55.6%,超过了总认购数量的一半多。

深圳中原地产数据显示,深圳房地产市场的大宗交易已从

2015年成交约122宗、金额306亿元,迅速增长到2017年成交183宗、金额约514亿元,而万科深南道、中粮天悦悦号等公寓产品,都有过整体或部分打包出售给公司的情况。

## 公司炒房加剧供需失衡 成刺激房价重要推手

部分业内人士认为,公司炒房加剧楼市紧张的供求关系,部分参与炒房的大企业已成为房价上涨的重要推手。

目前不少城市的新房二手房存在价格的“剪刀差”,这也是企业热衷短期炒房获利的一个原因。

公司炒房行为不仅挤占了刚需族的购房空间,更成为房价飙升的一大推手。“的确有部分企业,特别是中小企业或者私人企业,因老板个人没有买房资格,就利用企业来买房或炒房。随着房价不断高涨,房地产市场持续火热,公司炒房会造成市场需求在短期内大涨,需要及时补上政策漏洞。”住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌表示。

中原地产首席分析师张大伟认为,以企业名义购买商品住房是普遍现象,这是躲避限购的一个通用办法,在摇号限售的城市,企业购房比例持续增加。

美联物业研究中心总监何倩茹认为,有部分地区通过公司购房突破了限购束缚,在短时期内利用政策漏洞赚取差价,给社会带来不良影响。

“虽然上市公司适当持有投资性房地产无可厚非,但如果非房地产开发企业大比例持有投

资性房地产就需要各方关注。”厦门大学管理学院教授戴亦一认为,首先,上市公司使用从公众手中募集的资金参与商业地产或者住宅市场竞争,在资金和身份上占有优势,这对个人购房者来说不公平;其次,房地产升值并能快速变现的财富效应,吸引了更多上市公司入市,“干实业不如炒房”的观念助涨了社会投机风气,不利于实体经济发展;再次,上市公司炒房、囤房是对资本的浪费。发展资本市场的目的是要高效配置金融资源,上市公司炒房、囤房浪费了有限的金融资源,就好比好钢没有用到刀刃上。

## 严控企业“炒房” 业内呼吁应“精细围堵”

堵住公司炒房等楼市调控漏洞已迫在眉睫。6月26日,杭州市住房保障和房产管理局宣布,杭州在住房限购区域范围内,暂停向企事业单位及其他机构销售住房(含商品住房和二手房),这是近期的第三个热点城市明确暂停企事业单位购房。此前的6月24日,西安住房保障和房屋管理局发布通知,将暂停企业在限购区域内购买商品住房;6月25日,长沙市政府办公厅下发了关于进一步加强房地产市场调控工作的通知,同样暂停向企业销售商品住房和二手房。

业内人士认为,此次西安、长沙、杭州先后进行调控加码,纷纷禁止企业购房,其实还是在需求端进行把控,调控思路和之前限购一样,抑制炒作需求。未

来监管层应出台更为严格的措施,对企业和上市公司炒房囤房作出限制,尤其是那些已经大比例持有投资性房地产的上市公司。

何倩茹表示,如果要堵截公司炒房,首先可以限制以公司名义购房的套数;其次是限制其出售房产的年限;再次就是加大公司购房的交易税费;此外还要严查是否存在高管通过此类方式绕过限购政策而炒房的做法。

部分业内人士建议,对于上市公司炒房的行为,一是应从监管角度入手,要求上市公司在IPO及再融资环节,主动出具不参与购买和持有投资性房地产的承诺,并将这一行为纳入日常监管范围,一旦违背承诺,由监管部门进行警告、约谈、罚款等处罚;二是在银行间接融资阶段,对商业银行贷款的流向加强监管,对用商业银行贷款购买投资性房地产的相关责任人落实主体责任,一旦查出即予以追责。

“正是因为刚需人群与房源之间夹进了企业这一个环节,导致了国家的房地产调控政策在实施过程中出现了扭曲。”福州大学房地产研究中心主任王阿忠建议,过热城市的房地产市场调控要向纵深发展,一些地方的调控需要更加精细化的调整,要将有限的房源精准对接刚需人群,“当前房地产行业供需紧张的情况并不是简单意义上的供不应求,建议建立房源追踪体系,规范房屋申购流程,从摇号、信贷、税收等一系列环节为刚需人群提供便利。”

(澎湃)