

房地产市场再念“紧箍咒”

长效机制“小试牛刀”



近期，楼市又火起来了，而不少城市房价或地价出现明显上升，针对这些城市，住建部果断出手，近两个月对10个城市做出预警提示。这一预警机制被市场认为是稳妥实施房地产长效机制方案的一部分。今年以来，稳妥实施长效机制方案被多次提及，而住建部全国房地产市场监测系统精准有效地对市场进行监测，并依托此系统做出预警提示。这一体系无疑成为楼市“紧箍咒”，防止市场过热，同时这一体系的常态化运行，将有效地保证市场的平稳。预警提示之后带来的是启动调控，随之而来的是市场的悄然改变，房贷利率便闻风而动，近期多个城市的房贷利率出现上调的趋势。

《21世纪经济报道》了解到，5月18日，为进一步落实房地产市场调控城市主体责任，住房和城乡建设部在4月19日对6个城市进行预警提示的基础上，又对近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。由此，最近两个月来，住建部已连续对10个城市进行预警提示。

从“完善”到“实施”

在以往的楼市调控中，监管部门曾有过对房价、地价上涨过快城市进行预警提示的做法，但其性质更多属于政府部门之间的“定向指导”。直到今年4月，住建部才首次按照“月度分析、季度评价、年度考核”的要求，对房价、地价波动幅度较大的城市进行预警提示。

根据官方的口径，这种要

求是按照“稳妥实施房地产长效机制方案”所确定的。换句话说，长效机制方案已经落地实施，预警机制的建立就是方案的一部分。

这种变化既显得突然，又在意料之中。

多年来，有关长效机制的表述见诸各类官方文件中。为了给楼市建立一套科学、长效的顶层设计方案，监管部门一直在推进房地产长效机制的设计。但由于方案内容庞杂，涉及机构众多，业界一直认为，方案完全需要长期的过程，难以在短期内落地。

进入2019年，细心的研究者发现，在官方表述中，有关长效机制的措辞，已经从“建立和完善”，悄然变为“稳妥实施”。

3月12日，住建部部长王蒙徽在全国两会“部长通道”上表示：“今年要稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制的工作方案，保持政策的连续性和稳定性，防止大起大落。”

3月18日，中共中央政治局常委、国务院副总理韩正到住房和城乡建设部调研。韩正查看了全国房地产市场监测系统和国家工程建设项目审批管理系统建设运行情况，随后主持召开座谈会，听取房地产市场平稳健康发展长效机制工作开展情况汇报并讲话。韩正指出：“稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案试点，做好实施过程中的评估和跟踪。”

中原地产首席分析师张大伟向记者表示，在对长效机制的表述中，首次出现“稳妥实施”的说法，说明在长效机制包含的诸多内容中，至少有部分内容已经成型，并达到付诸实施的条件。从官方表态来看，

目前这些措施正以试点的形式先行实施。

其中，全国房地产市场监测系统，即被认为是长效机制的一部分。住建部在最近两个月对10个城市实施的预警，正是依托这一监测系统而做出的。

预警系统将常态化运行

住建部做出的此次预警，堪称“精准打击”。根据国家统计局的数据，今年4月，大连新建商品住宅价格环比上涨0.7%，同比上涨13.2%。南宁新房价格环比上涨0.9%，同比上涨11.5%。苏州、佛山不在70个大中城市的统计范围，但从民间机构的数据来看，房价和地价均有明显上涨。

据了解，住建部发布城市预警所依赖的全国房地产市场监测系统，是以大数据技术为基础，并在长期的应用中不断完善的。由于住建部有不少基础数据，也曾有过城市预警的做法，因此这一系统的完善和应用都相对顺利。

事实上，住建部正在实行的预警机制，仅仅是长效机制参与楼市调控的“冰山一角”。从近期政府部门的动作和表态来看，与长效机制有关的制度准备正在加快推进。

5月13日，住房和城乡建设部发布《关于建立健全住房公积金综合服务平台的通知》，要求各地加快完善，充分发挥服务平台作用。

5月15日，全国人大预算工委法案室主任俞光远在接受媒体采访时透露，房地产税法立法小组去年已成立，目前正在各地进行调研，为立法做准备。

5月17日，住建部等四部

委发布《关于进一步规范发展公租房的意见》，就完善城镇住房保障体系，进一步规范发展公租房作出部署。

住建部住房政策专家委员会副主任、全国房地产商会联盟主席顾云昌向《21世纪经济报道》表示，长效机制的内容既包括“两多一举”（“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”，出自十九大报告），还包括财税、土地、金融等各个方面的配套改革。正由于长效机制是很多社会问题的总和，真正建立需要较长的时间。

顾云昌指出，由于各部分内容面临的困难、阻力并不一致，长效机制有可能渐进式推出。

多数分析人士认为，长效机制中的基础信息系统部分，如不动产登记系统、住房公积金服务系统等，将率先搭建起来。但依托于这些系统的金融、财税等制度改革，则需要一定的时间来推进。

顾云昌对长效机制的效果颇为期待。他认为，长效机制和传统意义上的楼市调控是两个完全不同的思路。楼市调控是政府行为，更多带有短期性强、行政色彩浓厚的特点；而长效机制是长期性、系统性的调整，两者达成的效果也是完全不同的。

张大伟也认为，虽然长效机制尚处于试点阶段，但这意味着调控思路将发生重大变化。比如，预警系统的建立和常规性运行，体现出更强的“预期管理”思路，这种效果要比事后管理更好。

张大伟表示，从短期来看，今年房地产市场有望在预警系统的作用下保持稳定。一些市场出现异动的城市，未来有加码调控的可能。（张敏）

房企资金安全 频获交易所关注

本报讯 据《广州日报》报道，上海银保监局20日发文称，因向不符合条件的房地产项目发放贷款，南京银行被罚50万元。而近期银保监会也再度要求严查金融机构违规向房地产项目提供融资。这也使得房企资金安全再度被关注，其中，泰禾集团、金科股份等上市开发商的资金问题均遭到交易所问询。

监管层严管金融资金流向房地产

上海银保监局行政处罚信息显示，2016年1月至2018年3月，南京银行上海分行向某资本金不足的房地产项目发放贷款，被责令改正，并处罚款50万元。值得注意的是，监管层对金融机构资金流入房地产的监管依然较严。

上周五银保监会公布的2019年金融机构“巩固治乱成果 促进合规建设”工作要点显示，2019年无论是银行还是信托，抑或金融租赁机构，都将向房地产领域的信贷作为严查对象。

其中，对银行机构而言，要严查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。同时，要防止资金通过影子银行渠道违规流入房地产市场。还要严查并购贷款、经营性物业贷款等贷款被挪用于房地产开发等。对信托机构而言，既要防止向开发商或其控股股东资质不达标、资本金未足额到位的房地产开发项目直接提供融资，还要防止直接或变相为房地产企业缴交土地出让价款提供融资，直接或变相为房地产企业发放流动资金贷款等。

房地产企业资金风险不容忽视

记者了解到，近期交易所对房企的年报事后问询函中，均对资金风险进行追问。5月8日，深交所向泰禾集团下发问询函，根据年报，泰禾集团短期借款及一年内到期的非流动负债合计金额达57428亿元，货币资金该负债的覆盖比例仅为0.26。而且泰禾集团存货周转率、流动比率、速动比率同比均出现下降。因此，深交所要求泰禾集团结合开发项目回款情况、融资能力等，说明相关资金安排，分析说明即期负债的偿债来源以及是否存在短期偿债风险。不过，5月16日，泰禾集团称将延期回复问询函。

5月20日，深交所对金科股份下发的年报问询函中称，截至2018年底公司资本负债率为83.63%，处于同行业较高水平，速动比率0.38%，同比下降0.06个百分点。一年内到期的有息负债600.9亿元，同比增长54.46%，货币资金余额298.52亿元，不能覆盖其一年内到期的有息负债和非流动负债。因此，深交所要求其说明公司是否存在短期偿债风险及相应的应对措施。

因此，上述行业分析师指出，从目前来看，部分短期负债比较大、融资成本偏高的房企资金依然面临较大压力，建议二级市场投资者尽量回避。（张忠安）