

楼市一城一策微幅试水

三地限购松绑各有“小心思”

河北燕郊楼市近日被一份网传文件掀起了高潮。在南京、天津、三亚等地的楼市松绑烘托之下,这份松绑传言,被市场解读为环京限购松绑的“第一枪”。不过,经过几日发酵后,截至目前,仍然没有官方消息证实燕郊楼市限购松绑的真实性。

10月中旬以来,南京六合、天津滨海、海南三亚等地的确在限购政策上有所放松。其中,南京市六合区提供大专及以上学历且南京市居住证和学历证明即可购房,官方强调这是人才引进方面的政策;天津滨海则是对户籍暂未迁入天津且家庭在津无住房的职工放开购房限制,当地政府称是出于承接北京非首都功能疏解目的;三亚则是针对部分人才放宽购房政策。

上述三地的楼市政策微调,基本上是遵循了“一城一策”的调控手段。今年7月底召开的中央政治局会议重申“坚持房子是用来住的,不是用来炒的定位”,首次明确“不将房地产作为短期刺激经济的手段”,为今后很长一段时间的房地产发展做出了基调性指导。

合硕机构首席分析师郭毅告诉第一财经记者,目前无论有多少城市加入政策微调的队伍,楼市调控的主基调不会改变,国家维护房地产市场平稳发展的决心没有改变,“虽然有越来越多的城市加入到松绑行列中,但整体来看限购不可能完全取消,这是从上到下的决心。在整体环境下,允许各地针对不同情况做出适当调整,我们所说的‘一城一策’仍是主流调控手段。”

多地“松绑”

10月18日晚,一则关于河北省三河市燕郊镇松绑限购的消息在网络上不胫而走。消息称:凡燕郊中省直单位、高校、医院的员工(户籍不限)或燕郊高新区名义引进的企业,在燕郊(含三河市区)无住房,可以在燕郊购买一套商品房(即一手房或新房)。

根据网传文件描述,这部分人群指:迁入北京城市副中心机关事业单位的干部及职工;北京市国有企业央企及省市在该市设有机构的职工;该市三河市高新技术企业职工;承接非首都功能企业的职工;驻



该市高等院校的讲师及教授;二级以上医院的医生。

不过截至目前,仍未有相关权威部门出面证实这则消息的真实性。

对此,中原地产首席分析师张大伟在接受第一财经记者采访时表示,从内容看,这明显是一则谣言:“燕郊行政级别只是乡镇,即便有相关政策也应该由管委会或三河市发布。”同时,燕郊近三年都没有新建商品住宅土地出让,这一地区已经成为典型的二手房市场,这样的一则限购松绑令对市场的作用微乎其微。

形成对照的是,南京六合、天津滨海等地的楼市政策被证实确实有所松动。

10月15日,南京六合放松限购被证实,其具体政策内容为,只要拥有大专及以上学历,且可提供南京市居住证和学历证明,未婚人士提供本人身份证和户口簿,已婚人士提供相关婚姻材料,就可以在六合不动产登记中心开具购房证明。

六合虽属南京远郊区,但在上一轮房价上涨中,这些远郊区县仍受到了严格限制。2017年3月,南

京市出台的《进一步调整住房限购政策的通知》规定,外地人在六合区、溧水区、高淳区范围内购房时,需要提供过去3年内南京累计满两年的个税或社保证明、不能补缴才能申请开具购房证明,且只允许新购1套住房。

就在六合放松限购被热议的同一天,天津同时出招。10月15日,天津市发改委就《关于天津市促进承接北京非首都功能项目发展的政策措施(试行)》征求意见,拟在天津滨海中关村科技园、宝坻中关村科技城试行一年。其中规定,对承接北京非首都功能疏解的项目,对户籍暂未迁入天津的职工,其家庭在天津无住房的,可在天津购买1套住房,无须社保或纳税证明。

最近,海南省三亚市明确表示放松限购,10月19日,该市《关于进一步完善人才住房政策的通知》显示,三亚将针对部分引进人才放宽购房政策;已引进三亚工作但未落户人才,符合纳税或社保条件的,可以购买1套住房;已引进三亚工作但未落户的急需紧缺人才,且家庭在海南无房的,可以在三亚购买1套住房;聘期3年且在海南服务1年以

上的,经认定,可享受本地居民同等购房待遇。

从限购5年到逐步放宽,三亚在限购松绑的路上步子越走越大。

试探市场底线

10月中旬以来,越来越多的城市加入到限购松绑的名单中来,这背后是房价和成交量的连续下跌。

10月21日,国家统计局发布数据显示,9月,70大中城市新房价格上涨城市数量为53个,比8月减少两个,上涨城市数量已连续4个月减少;二手房价上涨城市数量为40个,比8月减少3个。更要值得警惕的是,9月新房价格环比仅增长0.53%,是今年2月以来增速最低的一个月。

然而在大环境背后,各地放松限购却有不同“小心思”。克而瑞研究院分析表示,天津落户门槛降低及放宽限购条件,是针对一定群体采取的定向放宽,其核心目的主要是为了吸引人才发展,使得天津更有竞争力以及更好承接北京非首都功能疏解项目,服务于人才居住需求。当然随着相关群体的购房需求被激活,对促进区域成交也大有

裨益。

而诸如南京六合、海南三亚等大部分二三线城市推行零门槛落户或是放宽限购条件背后,房地产市场的现实压力非常明显,其信号意义明显大于实际意义。

以六合为例,易居研究院数据显示,自2017年南京宣布限购政策后,六合新建商品住宅成交面积进入下滑通道,2018年全年,六合新建商品住宅成交面积较销售火热的2016年下降了60%,一直到2019年,数据仍在深度下探。与此同时,诸葛找房数据也显示,截至9月,六合区新建商品住宅可售套数为5299套,相较于去年同期的3061套相比,增幅达到73%,库存压力显著上升。

三亚所面临的情况比六合更为严峻。根据三亚市统计局的数据,1-8月,该市固定资产投资同比下降33.0%。其中,房地产开发投资同比下降46.7%;非房地产投资同比下降14.9%。全市累计房屋销售面积91.41万平方米,同比下降48.3%。其中,商品房销售面积83.37万平方米,同比下降50%。

以外来购买力为主的三亚不得不根据“一城一策”的方向放松限购。张大伟表示,三亚等城市房地产市场明显退烧,人才购房政策的放松对于三亚来讲,其实际意义要比其他城市更为明显。

然而在“小心思”背后,仍有一只大手紧控市场节奏。“不以房地产作为短期刺激经济的手段”仍然是目前全国最主流的调控论调。郭毅对第一财经记者表示,“目前‘一城一策’的出现,源于部分三四线城市出现楼市去化困难、库存高企、土地流拍等现象,这些现象倒逼政策在细节上做出调整”。

郭毅认为,这些调整都是基于地方经济发展需要做出的局部调整,并不是试探政策底线,而是在试探市场的反应,“如果市场出现强烈的反弹,那么极有可能这些政策会被立即叫停;而如果市场并没有如预期般出现上扬,那么这种放松还可能会继续扩大”。

贝壳研究院分析师许小乐也表示,适当调整政策是“一城一策”方针的落实。可见的是,整体政策将依旧保持稳定,在此情况下,四季度市场低温仍将继续。(一财)

“以房养老”试点走过5年

尚需配套措施更加完善

“你留下房子,我为你养老”——“以房养老”作为一种新型的养老方式,自原保监会发布《关于开展老年人住房反向抵押养老保险试点的指导意见》,决定从2014年7月份起在北京、上海、广州、武汉等4座城市率先开展“以房养老”保险试点以来,至今已经运行5年有余。

针对试点情况,银保监会副主席黄洪日前在国务院新闻办公室举行的“银行业保险业运行及服务实体经济情况发布会”上表示,总体来看,试点运行比较平稳。目前,共有幸福人寿、人民人寿两家公司经营个人住房养老反向抵押养老保险的业务。截至2019年9月末,反向抵押保险期末有效保单129件,共有129户家庭191位老人参保,参保老人平均年龄71岁,户均

月领养老金7000余元,最高一户月领养老金超过3万元。

所谓“反向抵押养老保险”,是一种将住房抵押与终身养老年金保险相结合的创新型商业养老保险业务,即拥有房屋完全产权的老年人,将其房产抵押给保险公司,继续拥有房屋占有、使用、收益和处分权,并按照约定条件领取养老金直至身故;老年人身故后,保险公司获得抵押房产处分权,处分所得将优先用于偿付养老保险相关费用。

当前,银保监会按照金融供给侧结构性改革的要求,不断增加商业养老保险产品的供给质量,推进商业养老保险健康快速发展。“以房养老”作为一种新的探索,虽然经过5年的发展,但从数据来看规模并不大。

对此,黄洪认为,这主要有四方面原因:一是反向抵押保险是一个小众业务,小众市场就不能像大众市场一样追求规模;二是传统观念的影响。在大部分人的观念中,房屋是家庭最主要的财产,应该由子女等后辈继承,这种传统观念决定了“以房养老”不可能成为大众养老的一种方式;三是配套政策还不完善,比如,抵押权、继承权的处置等规定,以及在房产抵押登记、交易税费、办理公证等方面都还存在一些问题;四是保险公司经营能力有待提升。反向抵押保险是创新型保险业务,缺少基础数据,风险因素复杂,对于保险公司的合理定价、风险管控提出了很高的要求。

黄洪表示,下一步,银保监会将继续从多方面完善这项制度。(刘琪)

近四分之一“百强房企”面临短期偿债风险

本报近日,曾经入围“百强房企”排名的三盛宏业出现债务危机。除了正在进行的多起借贷纠纷外,该企业此前发行的多笔公司债集中到期,面临集中偿还压力。

根据三盛宏业投资(集团)有限责任公司官网信息,2016年、2018年三盛宏业先后发行总规模分别为40亿元、20亿元公司债。2019年,在经济环境复杂多变、融资趋紧的背景下,累计发行28.5亿元公司债。其中,最近一笔是2019年7月发行的公司债第二期,规模为人民币7亿元。

亿翰智库研究报告指出,从房地产企业上半年业绩来看,“百强房企”当中有24家企业现金短债比小于1,这意味着近四分之一房企货币资金无法覆盖短期负债,面临短期偿债风险。此外,有半数房企现金

短债比处于1到2之间。

今年3月以来,房地产行业融资监管持续从严,融资环境再度收紧,信托、海外债和银行开发贷等多元融资渠道受到不同程度的封堵。另一方面,由于2015年和2016年政策相对宽松,房企大幅扩张发债。当前,债务偿还期限陆续到来,房企面临偿债高峰期。

“2019年下半年,房企短期偿债压力较以往均有不同程度地加大,但整体仍处于可控范围内。”亿翰智库相关分析人士指出,现行房地产调控政策以“房住不炒”为基调,在行业调控政策未见松动和融资环境仍然趋紧的背景下,房企在投资端仍趋谨慎。同时,行业进入快速调整期,房企应该更加关注现金流管控。

(高伟)