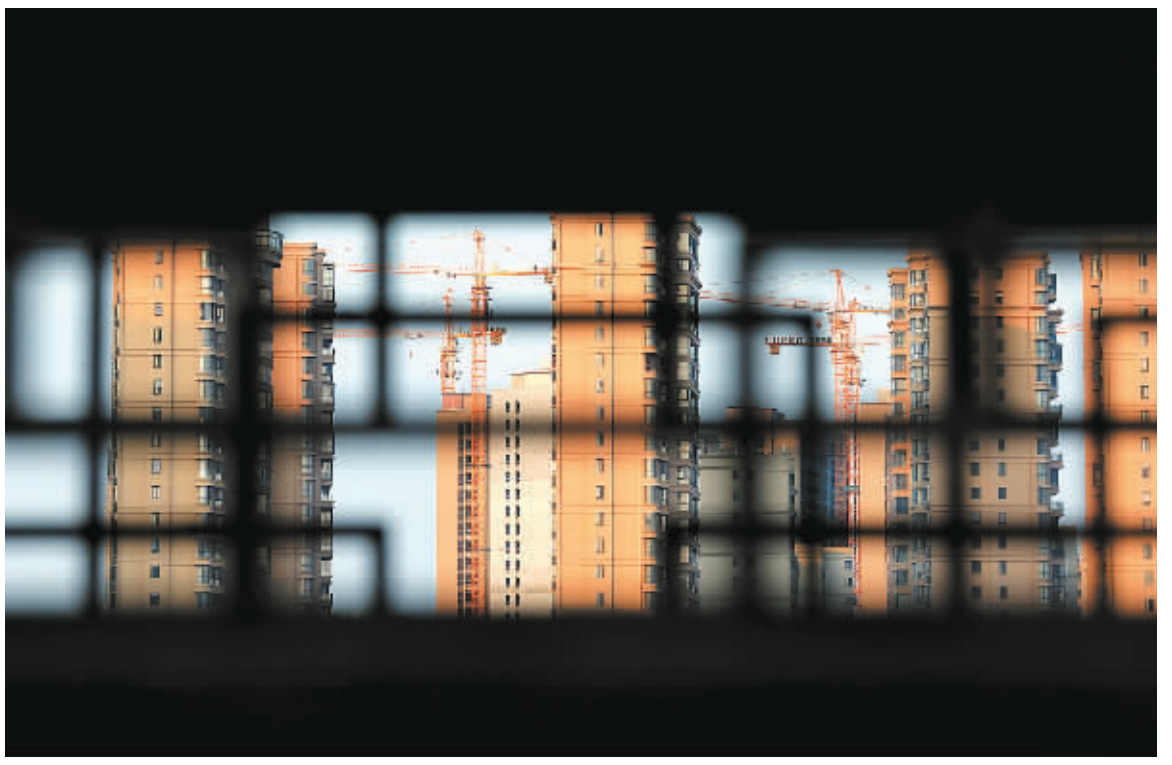
部分城市投机情绪骤升 政策“补丁”陆续出台

多地楼市调控再加码 反炒房攻坚战打响

近期,多地出台了完善房地产调控的“补丁”政策。7月3日,上海正式执行《关于规范企业购买商品住房的暂行规定》,进一步收紧企业购买商品住房资格,抬高企业购房门槛。而就在前一天,河北省大厂回族自治县出台政策,暂停个人之间不动产抵押。

与此同时,住建部、公安部等七部门正式在北京、上海等30个城市启动了为期半年的治理房地产市场乱象专项行动。

对此有业内人士表示,在近期地方的调控新政中,不少是对“人才新政”“摇号买房”等举措带来的副作用进行补救,未来可能有更多城市加入到调控行列中。从调控方式、范围和调控重心来看,投机炒作之风已成为央地新一轮调控“组合拳”的重点打击对象。



从调控方式、范围和调控重心来看,打击遏制投机炒作之风成为了央地新一轮调控“组合拳”的发力点。 CNSPHOTO 提供

多地楼市调控再升级

近期,多地陆续升级楼市调控政策。继6月底西安、长沙、杭州宣布限制企业购房之后,7月2日重庆发布政策调整房地产开发经营业务毛利率,7月3日河北大厂、上海纷纷收紧有关房地产的调控政策。

为进一步规范企业购买商品住房行为,上海市住房城乡建设管理委、市房屋管理局出台的《关于规范企业购买商品住房的暂行规定》明确,自7月3日起,企业购买商品住房必须同时满足设立年限已满五年、在上海市累计缴纳税款金额已达100万元、职工人数十名及以上且按照规定在该企业缴纳社保和公积金满五年等条件(已缴纳税款金额满500万元以上的企业除外)。同时,企业购买的商品住房再次上市交易年限从“满三年”提高至“满五年”。

重庆也提高了个人与企业购房的纳税比例。7月2日,重庆市多部门联合发文称,将调整房地产开发经营业务计税毛利率、个人购房按揭财政补贴等多项政策。其中,对在主城区(含主城开发区)从事房地产开发经营业务的企业,其销售未完工开发产品的企业所得税计税毛利率由15%调整为20%;对非普通住宅、商业、车库的土地增值税预征率由2%调整为3.5%。在个人购房方面,对个人购买家庭唯一或第二套住房的契税、个人转让家庭唯一生活用房(住房)的个人所得税等税收优惠政策中涉及的家庭持有住房套数情况以全市为范围进行认定。

与此同时,作为环京典型城市的河北省大厂回族自治县也加入到收紧调控的行列。大厂回族自治县不动产登记局发布新政指出,为防止突破限购政策、以个人不动产抵押形式变相炒房,自今年7月2日起,大厂回族自治县将暂停个人之间不动产抵押业务直到限购解除。

由此看来,本轮楼市调控可谓范围大、频率高、力度强。有数据显示,今年6月,全国有超过25个城市发布调控政策,累计发布房地产调控政策内容多达32次;今年上半年,楼市调控政策累计发布次数高达192次,同比2017年上半年的116次调控,增幅高达65%。

房地产市场现火热苗头

有分析指出,此轮楼市政策的密集出台是因为今年在多地出现的“人才新政”“摇号买房”等举措明显刺激了市场的情绪。数据显示,自5月以来,山东、海南、四川等省份以及南昌、呼和浩特、新余、漳平、西安、郑州、温州等城市先后出台了人才吸引政策,一些省市还加大了对高层次人才的购房补贴力度。

中原地产首席分析师张大伟分析认为,房地产政策密集发布的核心原因是,虽然一二线热点城市房价保持平稳,但三四线城市房价却出现了波动。

据悉,一些地方的“人才新政”变相降低了限购门槛,使部分城市房地产市场的供给更为紧张,且引发了上涨预期。例如天津推出“海河英才”计划后,“买房潮”迅速出现。此外,行政性限价导致了新房、二手房价格的“倒挂”,这使得购房者可获得巨额利差,让投机人群看到了“机会”。由此,一些摇号楼盘出现了“抢房大战”。

对于这些现象,专家表示,一些地方出台的摇号政策是出于公平考虑,但在实施过程中存在“漏洞”,已演变为一些人追求增值获利的方式。而部分开发商也推波助澜,采取“欲摇号、先冻资”的方法筛选客户,使部分地区出现了在银行排队冻资、近万名购房者冒雨排队长达一公里、银行加班到凌晨等现象。而这种做法无疑把刚需购房者变相“挤”出了市场。

此外,易居智库研究总监严跃进还指出,近期,有“炒房客”通过注册壳公司充当摇号“马甲”,以求增大“中签”几率、规避限购。

在上述诸多因素的影响下,尽管调控是当前楼市的主基调,但热点城市上半年土地出让金的同比涨幅却很明显。来自中原地产的统计数据显示,50大城市合计土地出让金高达17985.4亿元,比2017年同期的12874.9亿元上涨幅度高达39.6%。

具体来看,杭州以卖地1485.3亿元居首,同比上涨了99%;重庆为920亿元,上涨了24%;苏州上涨了20%;杭州、重庆、苏州、北京、郑州、济南、佛山、宁波、广州、天津、武汉、成都等12个城市卖地收入均超过500亿元。数据还显示,有38个三四线城市卖地收入过百亿元。

“反炒房攻坚战”打响

在部分城市渐露投机苗头的背景下,近日,住建部等七部门联合发布通知称,今年7月初至12月底,将在北京、上海等30个城市先行开展治理房地产市场乱象专项行动。

据悉,本次专项行动的重点打击对象包括投机炒房行为、房地产“黑中介”、违法违规的房地产开发企业和虚假房地产广告四项。具体来看,打击操纵房价房租、捂盘惜售、捏造散布虚假信息、制造抢房假象、哄抬房价、违规提供“首付贷”的投机炒房团伙,打击暴力驱逐承租人、捆绑收费、阴阳合同、强制提供代办服务、侵占客户资金、参与投机炒房的房地产“黑中介”,打击从事违规销售、变相加价、一房多卖、霸王条款、价格欺诈以及限制阻挠使用公积金的房地产开发企业,打击发布不实房源和价格信息、进行不实承诺等欺骗、误导购房人的虚假房地产广告等行动都包括在内。

“这是房地产领域首次有公安部加入的专项行动。”一位业内人士透露,中央“房住不炒”决心坚定,房地产调控不会停止。张大伟表示,房地产调控力度依然在加码。虽然近期部分城市房地产市场有所升温并出现了不理性的现象,但预计整顿之后将出现“退烧”。

此外,张大伟还分析,今年下半年,楼市调控力度预计将全面超过今年上半年,特别是从7月初开始,多个城市开始全面加码调控,预示着楼市升级的调控政策内容将不断翻新。下半年,住建部等多部门的政策监管将推动市场逐渐平稳。

还有业内人士指出,坚决遏制投机炒房和明确支持刚性居住需求并举正成为地方楼市调控政策的重要趋势。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉认为,投机炒房需求增加会对刚需形成挤出效应,使其购房变得更加困难。政府遏制炒房和保障刚需两措并举,将让调控的效力倍增。 (梁 倩 李洪鹏)

销售数据靓丽 房企却成股市“领跌先锋”

2018年已经过半,房地产行业在经济面临下行压力的情况下交出了一份靓丽的成绩单,碧桂园、万科以及恒大“三巨头”在上半年的销售总额更是突破了万亿元。然而房企销售数据虽好,股价却接连遭受重挫。近期,在棚改政策变动、调控政策加码等利空冲击下,地产股出现了单周跌幅超过10%的现象,市值蒸发了3000亿元。

业内分析指出,虽然近期地产产业链股价出现集体下跌后,A股地产板块估值已经很低,但地产股风险依然较高。有业内人士表示,由于政策因素,未来地产新增投资可能减少,相关行业也将受到一定的冲击,投资者谨慎为宜。

业绩靓丽却难撑股价

来自克而瑞信息集团的统计数据显示,上半年碧桂园以4124.8亿元人民币销售位列第一,中国恒大和万科分别以3040亿元和3030.2亿元排名第二和第三。上半年,国内排名前100名的房企的总体销售规模近4.6万亿元,同比增长了36.5%。特别是自二季度以来,房企销售业绩迎来高峰,前100名的房企二季度实现销售业绩2.6万亿元,较一季度增长了35%。

不过,靓丽的销售数据并未给股价带来刺激。7月的首个交易日,无论是A股还是港股,地产股均出现了下跌。

“如果从估值上看,地产股确实值得买,很多龙头公司估值都在15倍以下。但如果从基本面综合考虑,风险依然很大,特别是考虑到负债率和资金压力。”有私募人士指出。

在7月2日的股市大跌中,地产股甚至承担了“冲锋”的角色:当日沪指收跌2.52%,而申万房地产指数则下跌了4.68%。从个股来看,保利地产盘中一度跌停,最终收跌9.75%,华夏幸福、泛海控股、招商蛇口、万科A和华发股份跌幅超过7%,华侨城A、格力地产、金地集团和深振业A跌幅超过6%。

值得注意的是,由于内地的很多大型房地产企业都在港交所上市,房地产股的下跌也蔓延到了H股市场。6月的最后一周,在港上市的中国建材、佳兆业集团、碧桂园、融创中国等个股的周跌幅均超过10%,招商局置地、中国恒大等个股的跌幅也超过6%。

7月3日,内地沪深两市走出了“V”形反转行情,上证综指盘中创下了2016年3月以来的新低,深证成指则击穿2016年3月的低点,创下2014年12月以来的新低。7月3日中午,在沪深两市股指大幅下跌之际,国内众多房地产公司的股价也纷纷创下了近年新低。

以山东上市公司中惟一一家以房地产为主业的鲁商置业为例,7月3日该公司股价一度跌至2.69元。而在6月中旬,该公司股价还在3.3元左右。7月3日收盘,鲁商置业股价有所抬升,最终报收2.76元,比前一日收盘价上涨了0.73%。即使如此,这样的股价也可谓惨淡。

鲁商置业的股价下跌并非个案。举例来看,万科A在今年1月下旬时曾达到40元以上,而7月3日的收盘价只有23.42元;保利地产在2月初的股价达到18元以上,而7月3日的收盘价为11.15元。

值得一提的是,为了提振市场信心,自今年6月以来,新城控股、泛海控股等多家上市房企大股东不断增持,但这依然难以扭转股价颓势,增持的股东也被套住。

政策或牵动股市

有多方证据显示,房地产公司股价下跌与政策层面的变化有关。

今年以来,在中央明确表态调控不放松的背景下,全国楼市调控政策持续升级,今年1至5月全国各地出台房地产调控政策达150多次。近期,广受关注的棚改市场传来大消息,国开行将棚改项目审批权限收回总行,该举措引发了市场的震动。

对于各方的反响,国开行公开表示,国开行严格执行国家有关棚改政策,在国务院相关部委指导下,配合地方政府依法合规开展棚改融资工作,目前各项工作正在有序开展。不过,国开行的公告并没有明确回应棚改项目贷款审批权和货币化安置比例到底有无变化的问题。

据悉,国内目前的棚改项目主要分为实物安置和货币化安置两种方式,后者简单来说就是政府出钱补贴居民助其购买商品住宅,或政府直接出资购买商品住宅。自2014年以来,棚改货币化安置比例逐年提升,2017年估算在60%或60%以上,棚改货币化安置成了当前棚改的主要手段。在目前的棚改货币化安置中,有相当一部分来自于国开行的信贷支持。因此,国开行收紧对棚改项目审批权限对棚改市场的影响很大。

“尤其是对三四线城市房地产市场而言,近两年其房价暴涨的背后就有棚改货币化的助推。若棚改货币化政策见顶回落,那么预计三四线城市房价的上涨将会很乏力。”有业内人士分析。

除了棚改政策可能面临变化外,日前,住建部等七部委还联合发布通知,将清理北京等30个城市的投机炒作、“黑中介”、违法违规房地产开发企业和虚假房地产广告等乱象,这也会给房企股价带来一定压力。

有分析指出,随着监管的加强,地产行业将更趋理性。“房地产板块最近走势疲软,这与当下房地产行业的政策有关。在房地产调控政策的高压之下,对房地产股要谨慎对待。”有分析师表示。

另外有资深人士认为,股票投资看的主要是预期,要将关注点放在行业集中上。“在房地产调控政策不断深化的情况下,房地产板块将持续受压。未来,房地产行业可能会出现集中度提升的现象,一些大型房地产企业将受到关注。”该人士分析。

另外,地产专家杨红旭认为,接下来名单中的30个城市多数会出台细则。在他看来,今年下半年,行业可能会迎来真正的拐点。

(王延锋 张忠安)

多地提高住房公积金月缴存额上限

近期,多地住房公积金管理部门相继发布通知:自7月1日起,开始执行新年度住房公积金缴存政策。具体来看,降低企业住房公积金缴存比例政策的执行期将被延长至2020年4月30日,住房公积金缴存比例和上下限将被规范,公积金缴存基数上限或月缴存额上限被调整,生产经营困难企业可申请降低公积金缴存比例或缓缴。

公积金缴存比例政策要追溯到两年前。2016年4月,住建部与国家发改委、财政部、人民银行曾联合发文明确,阶段性适当降低住房公积金缴存比例政策从2016年5月1日起实施,暂按两年执行。

今年4月,住建部等部门再次发布通知,对住房公积金缴存比例予以规范调整,扩大住房公积金缴存比例浮动区间。根据通知内容,各地区住房公积金缴存比例下限为5%,上限由各地区按程序确定,但最高不得超过12%。缴存单位可在5%至当地规定的上限区间内自主确定住房公积金缴存比例。

另外,通知还指出,要切实规范住房公积金缴存基数上限,地方缴存住房公积金的月工资基数不得高于职工工作地所在设区城市统计部门公布的上一年度职工月平均工资的三倍。凡超过三倍的,一律予以规范调整。

根据通知,各地可在12%至5%上下限的范围内自行决定当地公积金缴存比例上下限。当前在全国范围内,北京、南京、西安、青岛、扬州等多个城市明确,单位和职工本人各自缴存的住房公积金比例上下限为12%至5%。也有部分地区根据当地的实际情况,对上下限进行了限定,如吉林省规定住房公积金缴存比例原则上下限为各7%;上海则明确,2018年度职工本人和单位住房公积金缴存比例为各5%至7%。

需要说明的是,住房公积金月缴存额上限由缴存基数上限决定,缴存基数上限与上年度职工平均工资挂钩。根据住建部等三部门的通知精神,各地公积金缴存基数上限为当地上一年度职工月平均工资的3倍。

以北京为例,2018住房公积金年度(即2018年7月1日至2019年6月30日)北京住房公积金缴存基数上限为25401元,月缴存额上限为6096元,职工和单位月缴存额上限均为3048元。即,上年度月平均工资×本人缴存比例+上年度月平均工资×单位缴存比例≤6096元。也就说,如果按12%比例缴存,月平均工资为3万元(超过25401元),每月缴纳的公积金只能是6096元,而非按3万元计算的7200元。

据统计,从全国范围来看,北京、南京、济南、丽水等少数城市住房公积金月缴存额上限超过了6000元(对应公积金缴存基数为25000元)。其中,济南和丽水两地公积金月缴存额上限超过了北京。

另外,多地住房公积金管理部门还发布通知表示,对于符合规定条件的生产经营困难企业,可按程序申请降低住房公积金缴存比例或缓缴住房公积金。

具体来看,北京市明确规定,对于出现生产经营困难的企业,经职工代表大会或工会讨论通过,没有职工代表大会或工会的,经全体职工2/3以上同意,可以在1%至4%范围内申请降低住房公积金缴存比例或申请缓缴。

上海市则规定,符合规定条件的生产经营困难企业,可以申请降低住房公积金缴存比例或缓缴住房公积金。企业申请降低缴存比例可至5%以下。企业申请降低缴存比例或缓缴住房公积金的,须经本单位职工代表大会或者工会讨论通过,之后向市公积金管理中心提出申请。

天津市则规定,经职工大会或职工代表大会(工会)讨论通过,生产经营困难企业可申请降低缴存比例,降低比例由现行的不低于单位和职工各5%调整至不低于单位和职工各1%,同时取消“上一年度亏损”这一申请降低比例条件。 (李志强 程春雨)

社址:北京市西城区报国寺 邮编:100053 广告经营许可证:京西工商广登字20170058号 广告发行热线:(010)83125648 年价:240元 售价:2元 新华社印务有限责任公司印刷