

多地政策“上新” 稳楼市持续发力

近期,广州、深圳、长沙、泉州等地先后出台多项楼市新政,涉及二套房首付比例降低、调整普宅标准、公积金贷款比例上调、土拍限价放松、发放购房补贴等。一系列新政有助于降低改善型需求的门槛,提振后市信心。同时,新一波楼市松绑的预期也在增强。

日前,深圳明确,自11月23日起,二套住房个人住房贷款最低首付款比例由原来的普通住房70%、非普通住房80%统一调整为40%;自11月23日起,享受优惠政策的普通住房标准调整为:住宅小区建筑容积率1.0以上(含1.0),且单套住房套内建筑面积120平方米以下(含120平方米)或者单套住房建筑面积144平方米以下(含144平方米)。

“深圳降低二套住房首付比例,是认房不认贷政策的延续,都是为了降低购房者首付压力,鼓励入市。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,此次调整有望释放一部分改善型需求,促进住房交易。

深圳此次调整普通住宅标准和降低二套房首付比例符合预期。易居研究院研究总监严跃进表示,落实认房不认贷、降低首付比例或房贷利率、调整普通住宅标准是一线城市下半年政策放松的总体思路。此次深圳降首付和调普宅标准,有较强的信号意义,利好预期稳定,也利好后续一线城市交易的进一步提振。

在深圳之前,同为一线城市的广州已从多方面优化房地产政策。9月,广州将二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例从此前的普通住宅50%、非普通住宅70%调整为不低于40%。广州还调整了住房限购政策,将番禺、黄埔、花都以及白云北部4镇纳入非限购区域;非户籍居民购房则将社保“5年改2年”。在公积金政策上,对购买广州市首套住房的购房人家庭,公积金贷款最低首付款比例调

整为20%。

多个新一线热点城市也相继放松或放开限购。厦门市近日明确,在厦门岛内的思明区、湖里区两个行政区域内购买商品住房不再审核购房人资格。至此,厦门岛内、岛外全面取消住房限购政策。

杭州市近日明确,将杭州市住房限购范围由原来的上城区、拱墅区、西湖区、滨江区、萧山区、余杭区、临平区、钱塘区、富阳区调整为上城区、拱墅区、西湖区、滨江区。杭州市户籍家庭在杭州市限购范围内限购2套住房;非杭州市户籍家庭在杭州市市区范围内有缴纳城镇社保或个人所得税记录的,在杭州市限购范围内限购1套住房。对参与杭州市限购范围内住房司法拍卖的竞买人,取消“须符合杭州市住房限购政策”限制。

严跃进表示,现阶段多地根据市场新形势,主动调整政策。首要目的就是降门槛,主动松绑限购政策,鼓励合理住房消费需求进一步释放。

此外,为鼓励市民购房,据不完全统计,截至目前已有苏州、徐州、淄博、南京、济南、宁波等至少10城推出了“以旧换新”活动,徐州、南通、海宁等城市还提供了官方换房补贴。

苏州相关部门与房地产开发企业、金融机构,整合二手房交易“全网通办”“带押过户”“金融惠民”等一站式便民利民措施,全链条推出“优先卖”“放心买”“换新购”服务,帮助购房者提前锁定意向新房,同时加速旧房售出。目前,已有57个新盘参加“以旧换新”活动。

业内人士表示,房地产市场目前的问题仍是预期不稳,消费者的信心亟待提振。“总体来看,房地产市场正处于转型调整周期中,延续脉冲式、波动式的修复行情是主旋律。下一步,需要政府更主动地进行政策调整,给予市场更多信心。”严跃进说。

(经济参考报)



民营房企融资再获大力支持！ 央行等八部门提出 合理满足民营房企金融需求

民营房企融资有望再获大力度支持。为落实中央金融工作会议精神,近日中国人民银行、金融监管总局等八部门联合印发通知,提出支持民营经济融资的25条具体举措。

通知提到,抓好《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》(银发〔2022〕254号文)等政策落实落地,保持信贷、债券等重点融资渠道稳定,合理满足民营房地产企业金融需求。

“此次八部门联合印发的通知,再次加大了对民营房企在信贷、债券及股权融资等方面支持力度,反映出监管层对目前房地产形势的重视程度还在提高,后续地产融资端政策的执行力度,有望出现改善。”一位房地产行业分析师表示。

易居研究院研究总监严跃进认为,此次通知专门提及“民营房地产企业”,进一步说明民营房企受到的关注度在上升。“整篇政策文件,各类措施主要是针对所有行业和产业,唯独文件中专门点到了民营房企,说明金融等政策部门对于民营房企金融工作的重视程度高、支持导向清晰,凸显了民营房企金融工作的重要性 and 迫切性。”严跃进称。

中指研究院企业研究总监刘水指出,民营房地产企业作为重要的民营经济构成部分,未来将在信贷、债券等重点融资渠道资金接续方面受到政策支持。

通知提到,银行业金融机构要制定民营企业年度服务目标,提高服务民营企业相关业务在绩效考核中的权重,加大对民营企业的金融支持力度,逐步提升民营企业贷款占比。合理提高民营企业不良贷款容忍度,建立健全民营企业贷款尽职免责机制,充分保护基层展业人员的积极性。

“这说明政策要求金融机构在信贷融资及资金接续服务方面支持房企融资,通过尽职免责加大落实力度,切实支持民营房企融资。”刘水认为。

有媒体报道,建设银行近日召集房企召开座谈会,将进一步支持房企融资需求,补充流动性,落实信贷支持房企融资。

在债券融资方面,此次政策明确,将支持房企融资扩容增量,支持盘活存量。通知指出,鼓励中债信用增进

投资股份有限公司、中国证券金融股份有限公司以及市场机构,通过担保增信、创设信用风险缓释工具等方式,推动民营企业债券融资支持工具扩容增量。同时,支持民营企业发行资产支持证券,推动盘活存量资产。

“增信支持民营房企发债融资,将覆盖更多的企业,使更多企业受益。民营房企将通过REITs,盘活写字楼、购物中心等商业不动产资产,有助于其加快回笼资金。”刘水称。

此外,专家认为,本次政策后,股权融资方面“第三支箭”,预计将加快审批加大支持力度。

通知强调,支持民营企业上市融资和并购重组,支持民营企业通过并购重组提质增效、做大做强。而不久前央行等部门召开的金融机构座谈会也提出,支持房地产企业通过资本市场合理股权融资,据悉,今年年内招商蛇口、华发股份等房企已完成定增,大名城等房企定增方案也获得通过。

上述分析师指出,预期支持民营房企融资的“第三支箭”仍会继续发力,将加快房企股权融资审批,加大支持力度。“此次政策提及了对金融16条的落实、落地,说明当前关键在于把既有政策巩固好、消化好、发挥好,真正确保金融工作和民营房企之间的良性互动,也有助于促进民营房地产领域和全行业的平稳健康发展。”严跃进表示。

(财联社)



王汉冰《胡杨之歌》摄影展吸引众多锡城市民

11月29日,市民朋友正在无锡运河汇观看王汉冰《胡杨之歌》摄影展。该影展是新疆维吾尔自治区文艺扶持激励资金项目。影展所展出的50幅作品,展示了摄影家王汉冰三百余次走进沙漠胡杨林中所拍摄的春夏秋冬、生死枯荣的胡杨形象,用影像讴歌了胡杨精神,同时也让人们通过图片进一步了解新疆、走进新疆、热爱新疆!

(沈洵)