

社科院报告：炒房还没有被完全控制 商品房销售面积望再创历史新高

12月21日,社科院发布《中国住房发展报告(2020—2021)》(以下简称报告)指出,这一年住房市场经历了先降后升的V型变化,房地产市场恢复比较理想,大城市住房供需矛盾依然比较突出。

大城市住房供需矛盾 依旧比较突出

报告指出,住房市场恢复基本符合预期,2020年1~11月,全国住宅和商品房累计销售面积皆超过2019年的同期水平。但是,住房与人口分布的错配在加剧。报告表示,从2003年到2018年,城市新增人口的92.22%集中于城市群和都市圈,但2002年到2017年房地产销售仅69.62%在都市圈和城市群区域。

这反映出住房和人口分布存在错配。一些非热点城市、非城市群非都市圈内的中小城市,由于不在调控视线的直接范围内或重点关注对象内,过去两年出现楼市过热。在当前疫情冲击、经济放缓、需求下降的情况下,空置和库存开始暴露,随着人口从农村和非都市圈向都市圈城市群转移,这一错配将加剧。大城市住房供需矛盾和住房问题依然比较突出。

报告指出,楼市风险总体仍比较大。西南财经大学中国家庭金融调查与研究中心的数据显示,2018年居民家庭债务收入比增至86.9%,2019年

174家房企加权平均净负债率达到历史最高值91.37%。这些指标都明显高出合理区间,而且局部地区和城市或更加严重,楼市仍是经济金融的重要风险源。

房企数量预计 突破10万大关

在疫情的背景下,我国的房地产开发企业数量仍旧保持着增长,预计将突破10万大关。

2000年以来,我国房地产开发企业数量和从业人数总体保持稳定增长趋势。报告表示,2019年,全国房地产开发企业总计9.95万个,从业人员接近294万。2020年前三季度我国共新增房地产相关企业超过30万家,较2019年同期相比增加11.91%,合理估计2020年全国房地产开发企业数量可突破10万个。

此外,近年来房地产行业整理项目合作情况增多。报告指出,至2019年TOP100房企仅有5家没有参与合作开发项目,权益销售金额占比在70%以下的房企急剧增加,2019年已达33家,且在2020年延续了增长趋势。这说明在当前房企融资环境收紧、资金紧张、拿地难度和开发风险不断加大的市场背景下,房企合作开发的趋势已经基本形成。

炒房还没有被完全控制

自2020年1月新冠疫情暴发以

来,房地产市场面临巨大冲击。根据国家统计局数据显示,前三季度全国商品住宅销售面积降幅明显。其中,2020年2月商品住宅销售面积累计同比降幅高达39.2%,达到自2003年以来的最大降幅。但随着疫情的控制与缓解,购房需求在政策预期引导下逐步释放。2020年10月商品住宅销售面积累计同比增长0.8%,回归去年同期持平水位。

从新建商品住宅价格指数同比增幅来看,2019年第四季度至2020年第三季度,新建商品住宅价格指数同比增幅持续缓慢回落,2020年10月新建商品价格指数同比增幅为4.2%,为2016年第二季度以来最低。

报告指出,2020年11月313个城市中,房价同比上升的城市有228个,其中以东莞市为首,房价同比增长率高达40.9%。综合来看,虽然受疫情冲击,房地产市场成交规模减小,但随着后疫情时代经济环境的稳中向好,房地产市场持续恢复,但市场观望情绪仍十分浓厚。

另一方面,报告认为炒房还没有被完全控制。2020年1~10月,房地产开发企业到位资金同比增长5.5%,比前9个月提高1.1个百分点。个人按揭贷款与定金及预收款同比恢复幅度出现差异。此前两项指标变动几乎同步,但1~5月的前者同比增长-0.9%,后者同比增长-13%,1~10月个人按揭贷款同比增速为9.8%,定金及预收款同比增速为4.3%,这反映投

资需求占比增加和杠杆购房比例扩大,一些城市出现各种贷款炒房现象。国家统计局数据显示,2020年11月,全国70个大中城市中有44个城市二手房价格环比上涨,高于10月份的39个。

商品房销售面积 望再创历史新高

报告预计,2021年中国楼市将延续平稳恢复态势。中国社科院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞表示:“在没有重大政策转向和新的外部冲击以及疫情显著好转的情况下,中国楼市总体将延续平稳,但其结构性潜力仍在。”

报告预计,2021年全年商品房销售价格同比增幅可能会下降,维持在5%左右;商品住房销售面积同比增幅可能将保持正增长并再创历史新高;房地产开发投资同比增速也将会有所下降,持续保持在7%左右。

从时间上看,2021年上半年将保持恢复性增长,各月同比增幅将从2~4月的剧增,到4~6月高增,再到6月以后正常增长,年稳季变的态势仍将持续。从空间上看,中心城市、都市圈和城市群复苏较好甚至出现过热,其他城市复苏较慢,部分城市甚至陷入衰退,分化可能有所扩大。

(每日经济新闻)

住建部： 2021年稳妥实施 房地产长效机制方案

12月21日,住建部召开全国住房和城乡建设工作会议指出,2021年稳妥实施房地产长效机制方案,促进房地产市场平稳健康发展。会议强调,2021年要大力发展租赁住房,解决好大城市住房突出问题。加强住房市场体系和住房保障体系建设,加快补齐租赁住房短板,解决好新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等住房困难群体的住房问题。

中国房地产业协会法律事务专业委员会秘书长康俊亮表示,此次会议是中央经济工作会议精神的具体落地。新市民、青年人的住房问题一直是政府关注的重点,如何保障新市民的住房问题,将是下一步工作重点。

对此,会议指出,将建立加快构建以保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。扩大保障性租赁住房供给,做好公租房保障,在人口净流入的大城市重点发展政策性租赁住房。

中国社会科学院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞表示,此次会议首次明确建立以保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系,并明确大城市重点发展政策性租赁住房。“居者有其屋”是中国梦的重要组成部分,对于国家稳定繁荣具有重要基础作用,在我国自有住房为主体已是不可逆的事实。但也需注意的是,对于低收入住房困难的家庭和个人,

对于流动性强的家庭和个人,都需要稳定的租赁住房满足生活需求。

随着人口加速从农村和非都市圈向都市圈、城市群的转移,大城市住房供需矛盾和住房问题愈加突出。倪鹏飞表示,保障性租赁住房是新市民落脚的有效途径,同时,通过共有产权住房政策性产权住房补充,通过“租”“售”两条腿加大对新市民的住房保障。

在加大租赁住房保障的同时,会议还明确,规范发展住房租赁市场,加快培育专业化、规模化住房租赁企业,建立健全住房租赁管理服务平台。整顿租赁市场秩序,规范市场行为。稳步推进棚户区改造。进一步完善住房公积金缴存、使用和管理机制。

会议同时指出,牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,全面落实房地产长效机制,强化城市主体责任,完善政策协同、调控联动、监测预警、舆情引导、市场监管等机制,保持房地产市场平稳运行。

易居研究院智库中心研究总监严跃进分析称,上述机制将调控的事前和事后、市场化和行政化的手段等进行了有机结合。在长效机制方面,四大价格监管体系,即一手房价格体系、二手房价格体系、租赁市场价格体系和地价监管体系或将进一步完善。

(经济参考报)

多家银行表示放款周期不能确定 年底无锡多家银行暂停放贷

还有一周时间这一年就要翻篇了,无锡新房市场如火如荼地收尾中,相反,据对锡城多家银行的房贷摸底调查显示,目前房贷市场相对冷却,大部分银行暂停放贷。

这一次房贷摸底主要包括了市场上10家主流银行。调查显示,各家银行首付普遍4成起,而且没有额度,多家银行表示放款周期不能确定。大部分银行不做“双外”,对客户资质要求较严格。

首房首贷首付普遍4成起

对于首房首贷,光大银行、华夏银行和招商银行最低可做3成,但审批较困难,对客户条件要求严格;其余几家银行:中国银行、建设银行、工商银行、交通银行、江苏银行、农业银行最低首付普遍都是40%起。可以看出,本月整体情况要比11月更为严格,最低首付都在向4成看齐。

中国银行首套房的房贷利率5.88%起,利率起点相对较低;除了中国银行其他9家银行都是5.9%起,对于客户资质一般或较差的,利率还要相对高一些。而且,从多家银行整体反应来看,新房房贷利率普遍比二手房要低一些。

对于在无锡工作社保缴满2年、外地户籍的购房者来说,首房首贷最低首付的限制以及贷款利率基本无差别,主要还是看贷款人

收入、工作以及征信等资质情况,以及楼盘具体规则。

二套房有贷款最低首付6成

无锡本地人在无其他贷款的情况下,购置二套房最低首付10家银行都是40%起,房贷利率都是5.9%起,购置新房的利率要比二手房低一些;在有贷款的情况下,首付60%起,利率基本都增至6.15%。

放款周期不能确定

与11月一样,华夏银行的工作人员表示暂停放贷,新年元旦后或将恢复;建设银行放款时间时间较长,不能确定。同样地,交通银行、农业银行的放款周期也不能确定,工作人员表示目前是按照先后顺序放款;工商银行、无锡农村商业银行、光大银行、招商银行、江苏银行、农业银行的工作人员表示,额度紧张,不能确定放款时间。中国银行的工作人员表示放款时间大概要1个月左右。

此外,中国银行、无锡农村商业银行、光大银行、招商银行、江苏银行和农业银行表示,目前他们贷款不做双外的客户群体;建设银行、工商银行、交通银行表示不限购区域的双外可做。

(365淘房)