

去库存 支持国企收购未售新房

6月2日,苏州出台《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展若干政策措施的通知》,推动商品住房去库存是其中的重要内容。

苏州新政明确,坚持“以需定购”,组织地方国企以合理价格收购部分存量商品住房用作保障性住房。鼓励和支持有条件的企事业单位、社会主体购买商品住房用于职工租赁住房。

去库存是近期楼市政策的重点支持方向,为支持各地收购已建成未出售商品房用作保障房,5月17日,央行明确,拟设立3000亿元保障性住房再贷款。该举措除了有利于加快存量房去库存外,还有助于增加保障房供给,助力保交楼。

此前,央行就曾设立1000亿元租赁住房贷款支持计划,支持金融机构在8个试点城市发放租赁住房购房贷款,收购存量住房以扩大保障性租赁住房供给。

之前的试点进展情况如何?本次央行保障性住房再贷款将对房地产市场带来什么影响?包括支持地方收购存量房、收回存量土地,各地住房“以旧换新”、房贷政策加码等在内,如何看待这次“一揽子”去库存政策效果?

”

打通存量房收购与保障房供给通道

5月17日,在国新办举行的国务院政策例行吹风会上,央行明确拟设立3000亿元保障性住房再贷款,支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房,用作保障性住房,预计将带动银行贷款5000亿元。

中国社会科学院研究员、中国城市经济学会房地产专委会主任王业强表示,这一轮支持地方收购存量房的一个典型特征就是坚持市场化、法治化原则。与过去的棚改计划政府发挥主体责任做法不同,央行设立3000亿元保障房再贷款,目的在于鼓励金融机构发挥市场机制作用,激发市场资金和楼市活力。

此前部分城市就有过类似实践。2023年2月,央行创设租赁住房贷款支持计划,在重庆、济南、郑州、长春、成都、福州、青岛、天津这8个城市开展试点,支持市场化批量收购存量住房,扩大租赁住房供给。

此后,租赁住房贷款支持计划先后在济南、福州、天津、青岛、重庆等地落地,今年1月,国家开发银行、工商银行、农业银行和中国银行青岛市分行成功发放首批试点贷款18.5亿元,支持收购首批存量住房项目7个,涉及房屋总套数2319套。

今年一季度中国货币政策执行报告显示,2024年3月末,租赁住房贷款支持计划余额为20亿元。中指研究

院指数研究部总经理曹晶晶表示,这意味着该项贷款支持计划投放较少。

中国人民银行副行长陶玲在国新办吹风会上介绍,统筹考虑政策衔接,央行将租赁住房贷款支持计划并入保障性住房再贷款政策中管理,将在全国范围全面推广。

曹晶晶表示,在3000亿元保障性住房再贷款的支持下,各地推进收购未售新房用作保障房的节奏或将加快。

王业强认为,3000亿元资金规模远远不够,但该贷款计划的目的是不是全面收购存量房,而是央行为支持构建房地产发展新模式出台的重要举措,是差异化、有选择的再贷款资金。这一政策工具有利于通过市场化方式加快存量商品房去库存、加快保障性住房供给、助力保交楼等。

出台“一揽子”政策推进去库存

除此之外,各地将去库存和保障房或人才房等结合起来探索还有很多。

今年5月,杭州临安明确要收购一批商品房用作公租房,并提出整栋收购、需配备一定比例车位、须是现房或一年内具备交付条件的期房等条件。

再如去年至今,已有70余城参与住房“以旧换新”,其中主要的模式之一是支持国企直接收购旧房用于保障房或人才房等,旧房款项用于购买指定楼盘新房。连云港、海宁、丽水、太仓、启东、扬州、宣城、江阴、郑州、海安、南京、盐城等地都有相关探索。

从实践来看,这一“以旧换新”模式取得一定成效,但整体规模不大,且不同城市落实细则略有差异,总体还处于探索阶段。

曹晶晶表示,相比国企直接收购未售新房,“收旧换新”需要个人业主参与,链条和周期相对更长。在实践中,该模式还需进一步完善操作流程,以保障政策实施效果。

支持地方国企收购存量房、支持地方通过政府回购等方式盘活存量土地、住房“以旧换新”、央行三方面房贷新政等举措,都指向房地产去库存这一关键目标。

曹晶晶表示,国企收储未售新房正成为政府力推的“去库存”模式,除此以外,预计地方已有实践经验的国企“收旧换新”等模式或将同步推行。另外,预计各地将加大存量土地盘活力度,促进土地资源节约集约利用,化解市场库存压力。

曹晶晶预计,当下解决房地产问题需要“一揽子”政策协同发力,政策正在向多措并举解决房地产困境的方向推进。目前,政府收储未售新房、国企“收旧换新”等模式才刚刚开始,未来随着各城市大面积推广,预计将对去库存、稳定市场起到明显的积极作用,将有利于加快房地产市场的企稳恢复。

“提振市场信心的本质取决于经济形势的转暖,房地产行业本身能做的是通过体制机制的变革,来拓展新的市场需求,适应当前发生重大变化的市场供求关系。”王业强说。

王业强认为,去年存款利率三次下调,为近期房贷利率下降打开了空间。央行提出取消全国层面房贷利率政策下限,房贷利率市场化趋势加强。同时,由于银行信贷额度充足但投放压力大,房贷作为优质资产,各银行之间的房贷份额竞争将更激烈。在这样的背景下,存量房贷利率下调势在必行,这一方面有利于降低月供负担,激发市场活力,助力去库存;另一方面,也有利于抑制提前还贷倾向。

据21世纪经济报道

相关

存量房贷利率调不调? 深圳:执行原政策

上周,深圳房贷新政落地之后,多家银行已火速落实调降个人住房贷款利率。与此同时,部分在2019年至2023年购入房产的存量客户对存量房贷降息的呼声再起。

日前,有深圳市民就调整优化个人住房贷款利率下限咨询“深圳12345热线”。

公开信息显示,深圳市住房和建设局、人民银行深圳市分行、金融监管总局深圳监管局在回复市民咨询时表示:为更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求,按照因城施策原则以及关于调整优化个人住房贷款利率下限的有关规定,结合深圳实际,从2024年5月29日起调整优化个人住房贷款利率下限。2024年5月29日之前发放的个人住房贷款,执行当时深圳利率下限政策。

据中证网

提升得房率 多城新规减少公摊面积

随着房地产供求关系转变,自去年以来,监管层提出要在供给侧进行优化,满足市场对于“好房子”的需求。

住房和城乡建设部部长倪虹多次强调,要“下力气建设好房子”,鼓励企业研发好产品、好材料、好设备,鼓励多行业跨界协同合力建造绿色、低碳、智能、安全的好房子。

提高住宅得房率,是不少城市优化增量住房的一大发力点。近日,包括深圳、湖北等在内的多个省市发布建筑新规,对于住宅容积率计算方式进行修改,在减少公摊面积的同时,还对阳台、飘窗等户型设计要求进行调整,进而提高购房者获得感。

据中国经营网

促住房销售 买房也能无理由退定了

日前,长沙市房屋交易管理中心发布《关于鼓励房地产开发企业自愿实施“购房无理由退定”承诺服务指引的通知》,明确鼓励开发企业自愿实施“购房无理由退定”承诺,开发商需在销售现场公示无理由退定协议,并在收到退定申请后七个工作日内退还定金。

同时,将对实行“购房无理由退定”的开发企业实行动态管理,并建立诚信名录库,向社会公示。长沙市房屋交易管理中心相关负责人表示:“此举意在鼓励更多的开发商积极参与到这一服务中来,同时也为购房者提供了更加透明和公正的市场环境。”

据每日经济新闻

提醒

楼市正起变化 你得心中有数

中国房地产市场正在经历一轮“前所未见”的政策调整。尽管“5·17”重磅房地产政策组合拳打出不到两周,但细微处,变化已经开始出现。

变化1 “老破小”交易升温

近期,在一二线城市,卖不动的“老破小”似乎打了个翻身仗。

据机构统计,杭州5月9日全面取消限购后,“老破小”的日均成交量同比增长38%。这并非靠“以价换量”取得,而是“量价齐升”,有业主挂牌价每平方米“逆势”上调1000元~2000元。

北京海淀区一位中介经纪人也表示,近期“老破小”的带看量和成交量都有明显提高。

变化2 北京二手房挂牌量“不升反降”

另一大变化在于近期北京二手房成交受政策提振放量的同时,二手房挂牌量不增反减。这可能是市场情绪好转的另一个先导信号。

据北京市住建委发布,刚刚过去的5月份,北京二手住宅网签量为近1.34万套,环比增长0.2%,同比增长3.1%。另据中原地产研究中心统计,5月份北京二手房挂牌量减少了5000多套。

尽管后续挂牌情况仍需观察,但短期挂牌量不升反降,一定程度上说明购房者情绪开始出现积极变化。

变化3 百强房企5月销售额环比小幅回升

房企业绩修复是摆脱流动性困境、保交房的关键所在。

5月份百强房企业绩小幅回升。据中指研究院统计,百强房企5月销售额环比增长4.95%;克而瑞研究中心发布的当月房企销售操盘金额环比也有3.4%的增长。绿城中国、中建壹品等房企销售增长强劲。

总的来看,上述三大变化显示当前房地产市场在再平衡过程中势能的变化。需要注意的是,这些指标大多反映局部市场的表现,尚未能形成整体性、趋势性的转折。目前多数城市房地产市场仍处于需求修复期,后续如果超预期的政策组合拳持续发力,楼市积极因素有望逐渐累加。

据中国新闻网

