

房地产市场新年迸发新活力(上)

邵阳日报记者 朱大建

房地产

主办:邵阳市住房和城乡建设局 邵阳日报社
协办:邵阳市房地产开发协会

政策利好频发 房企流动性紧张趋缓

1月10日,人民银行、银保监会联合召开主要银行信贷工作座谈会,明确提出推动房地产业向新发展模式平稳过渡。实施改善优质房企资产负债表计划,引导优质房企资产负债表回归安全区间。

近段时间来,随着房地产行业“三支箭”(债券融资、信贷融资、股权融资)等政策落地,多个融资渠道快速修复,2022年末融资规模出现翘尾迹象。机构预计,2023年各项金融支持政策将会持续推进,房地产行业主要融资渠道有望进一步顺畅。

年末民营房企现发债小高峰

中指研究院近日公布的数据显示,2022年12月,民营房企发债规模达到96.3亿元,占全年民营房企信用债发行量的35.5%,发行主体也从头部优质民企扩展到中小型民企。从房企全年单月融资情况来看,去年3月为年度融资高峰,总量超过千亿规模。去年下半年,8月、11月均有融资利好政策释放且快速落地,因此随后房企融资额小幅回升。其中,优质民营房企信用债发行在9月、12月分别出现两个小高峰。特别是融资利率方面,受2022年内多次降息、信贷环境相对宽松、信托融资规模下降等多重因素影响,房地产行业平均融资成本明显下降。

融资成本方面,2022年1至12月,行业平均融资利率为3.94%,同比下降1.55个百分点。其中,信用债平均利率为3.43%,同比下降0.87个百分点;海外债平均利率为5.11%,同比下降1.72个百分点;信托平均利率为7.61%,同比上升0.29个百分点;ABS平均利率为3.40%,同比下降0.55个百分点。不过,2022年11月开始,房地产企业信托融资成本有上升趋势,利率超过8%的信托数量明显提升。

多部门出台利好政策

政策层面,2022年四季度以来,多部门陆续出台房地产行业融资利好政策,从信贷、债券、股权等方面为行业融资提供支持。2022年11月23日,央行于2023年1月4日召开的工作会议中,将房地产纳入了“加大金融对国内需求和供给体系的支持力度”这一工作内容中,提出要“落实金融16条措施,支持房地产市场平稳健康发展”。

统计数据显示,房地产企业股权融资恢复信号发出后,累计有超过30家房企宣布配股或定向增发计划,央企、民企、混合所有制均有参与。从企业状态来看,不仅包含优质房企,也有出险房企。从融资对象来看,大股东或实控人、母公司、金融机构均有出现。从融资目的来看,项目开发、偿还境内外债务、补充流动资金为主要用途,还有部分企业明确提出用来购买股权资产。

中指院分析指出,在行业融资端利好频出的背景下,房企流动性紧张问题将得以明显改善。企业要抓住当前融资窗口期,优化债务规模和结构的同时推动经营端回暖,从根本上解决流动性问题。展望2023年,各项金融支持政策将会持续推进,房地产行业主要融资渠道有望维持宽松状态。

首套住房贷款利率政策实行动态调整

中国人民银行1月5日消息,人民银行、银保监会发布通知,决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市,可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。通知称,自2022年第四季度起,各城市政府可于每季度末月,以上季度末月至本季度第二个月为评估期,对当地新建商品住宅销售价格变化情况进行动态评估。对于评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市,阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。地方政府按照因城施策原则,可自主决定自下一个季度起,阶段性维持、下调或取消当地首套住房商业性个人



1月10日,魏源·紫云台项目正在加紧建设,确保按期交房。

邵阳日报记者 朱大建 摄



1月10日,香山道项目三号地7、9号楼初具雏形。目前,该项目加紧施工,确保交楼。邵阳日报记者 朱大建 摄



1月6日,湾田·望江府项目售楼部在接待客户。元旦到现在,该项目每天都有成交。邵阳日报记者 朱大建 通讯员 范林波 摄影报道

房地产带动作用强,市场重要。当前我市正在大力推动经济运行整体好转,尤其需要房地产市场企稳。我市城镇化率仍有较大提升空间,刚性和改善性住房需求潜力很大。更为重要的是,我市经济基本面韧性强,潜力大,活力足,各项利市政策效果持续显现,在2023年经济运行有望总体回升的大背景下,我市房地产行业也能实现稳健发展。

“我们将匠心镌刻于细节中,努力让每一栋楼成为经典。从质量管控,到工程品质、技术施工,每一个环节都悉心打造、用心构筑。并想办法抢工期,把房子提前交付给业主,让购房者放心,让市场有信心。”1月10日,市房地产开发协会名誉会长、魏源·紫云台项目负责人刘亚林表示,2023年,公司将加强内部管理,提高产品品质,把产品做成精品,在销售过程中实现交房即交证,以提高市场预期。

提高对房地产市场的社会心理预期,离不开实实在在的行动。我市大部分项目通过各种“二节优惠”的形式,让市民得到“真金白银”的实惠,在国家政策和省市支持房地产稳健发展措施“十六条”的基础上,进行打折促销活动,激活市民的消费意愿和需求,提升了消费者购房的意愿。

近段时间,我市促进住房消费的政策力度加大。从购房补贴到买房送赠品,

到降低首付金额和房贷利率,再到优化相关税费,促进住房消费的各项政策逐步落地见效,这有望进一步提高消费者购房意愿。

1月11日上午,北塔区广厦名都项目三期建设工地,工人们正在进行地下车库顶盖龙工程施工。该项目开发企业湖南广厦房地产开发有限公司总经理余成祥感慨,2023年是全面贯彻落实党的二十大精神的第一年,是促进房地产行业发展的关键一年。目前各项促进房地产发展的政策已形成预期的综合效果。我市打造山水园林生态宜居之城的条件得天独厚,随着城市发展步伐加快和政策支持落地显效,我市房地产业将迎来新的发展机遇。广厦名都项目将坚定履行社会责任,认真运用好项目保交楼资金,高质量落实“保交楼”行动。

市房地产开发协会会长唐华平认为,房地产的稳定对我市2023年宏观经济的稳定恢复至关重要,在支柱产业定位之下,预计未来房地产供需两端政策的优化和完善也将更直接和迅速,力度有望进一步加大。当前,我市抑制房地产市场的压力正在减轻,市场的底部已经相对确定,市场走向复苏的态势进一步明朗,消费潜力需要予以释放,预计2023年二季度开始,市场将迎来稳步的复苏。

1月10日,在双清区魏源·紫云台项目工地,工人们正在有条不紊地加紧施工,售楼部也同时接待几批到访客户。“为确保按期交房,工人采取轮班作业的方式,全力以赴抢工期、保质量、赶进度,目前工程正在按计划顺利推进,预计可以实现提前交房。”该项目工程部经理刘意志介绍。

“感觉好久没有这么热闹了,看来现在房地产市场真的是回暖了。”魏源·紫云台项目销售经理李运琴有感而发。她介绍,元旦到现在,该项目售楼部每天接待几批到访客人,每天都有房子、车位成交。据了解,魏源·紫云台大力打造智能化生态宜居小区,项目共占地约60亩,总建筑面积15万平方米,容积率3.2,绿地率35%,建筑密度仅为21%,总户数838户,由8栋17到33层的高层组成,以120平方米至142平方米的三房、四房为主,同时有170平方米的五房,还有底层商铺。整个建筑群高低呼应、错落有致。

今年元旦假期,我市消费复苏回暖趋势明显。元旦小长假,不少项目售楼部再现门庭若市的场面,样板房也重现如潮的人流。

我市房地产市场遭遇2022年“略有寒意”的一年,无论是房地产开发投资,还是销售面积、销售额,以及房价等指标均出现了同比略有下降,不少购房者面临已购住房难以交付的窘境,更多消费者等待观望。同样在2022年,从中央到我市,房地产利好政策密集出台,特别是2023年元旦前的一两个月,多项金融政策共同发力支持房地产市场企稳,力促稳中求进。

1月10日,一些业主来到位于邵阳大道的香山道项目了解建设情况,看到项目工地正加紧施工,非常高兴。据了解,邵阳金都新地置业有限公司开发的香山道项目,保交楼823套,2022年9月30日保交楼专项资金8230万元到账,同年10月20日,5栋高层共559套通过竣工验收,开始交房。该项目保交楼涉及26栋,目前正在抓紧时间施工。

“当前相关利好已陆续出台,正在显现正向效果,市场正在逐步回暖。2023年保交楼、保稳定依然是行业发展主基调,现在我们加紧施工,高标准建设,实现‘暖心交付’,保稳定,提信心。”邵阳金都新地置业有限公司董事长李向阳表示。他说,今年房地产行业依然是我市经济增长的最大内生动力,也是机遇与困难并存的一年,我们唯有齐心协力,坚定履行社会责任,增强队伍活力,发扬进取精神,探索房地产新发展模式,着力发展以改善型住房为主的民生地产,全面提升产品和物业服务品质,优化经营能力,才能蓄积可持续发展的势能,拥抱更美好的未来。

人们对美好生活的向往没有变,对幸福的追求也没有变。2023年元旦假期的复苏势头,给今年的房地产市场开了个好头。人们出门看房的热情提升了,沉寂已久的房地产消费需求得到释放。

(上接1版①)

会议强调,当前正值岁末年初,维稳安保等工作至关重要。要立足当前抓“五保”,营造安定祥和的节日氛围。全力以赴保健康,围绕“保健康、防重症”,细化工作措施,最大程度保障人民生命安全和身体健康。全力以赴保民生,聚焦稳就业、保供给、送温暖和扶弱济困等,保障困难群众基本生活。全力以赴保畅通,统筹好春运客运服务和交通物流保通保畅工作。全力以赴保平安,以“时时放心不下”的责任感,紧盯安全生产责任和工作安排,加强矿山、烟花爆竹、危险化学品、道路交通、特种设备、消防、建筑施工等行业监管,坚决防范和遏制各类事故发生;严防发生公共安全事件,严厉打击恶意拖欠、拒不支付劳动报酬、电信网络诈骗等违法犯罪。全力以赴保廉洁,各级各部门要扛稳

扛牢党风廉政建设“两个责任”,永葆清正廉洁的政治本色。

会议对下阶段爱国卫生运动工作作出部署。会议强调,要坚决把思想和行动统一到党中央、国务院决策部署上,全力推动新时期爱国卫生工作迈上新台阶,奋力谱写健康邵阳新篇章。要强化统筹谋划,紧紧围绕中央决策部署,全面落实省委、省政府工作要求,立足邵阳实际,细化目标任务,进一步推动工作走向制度化、规范化、常态化。强化协调联动,牢固树立“全市一盘棋”大局意识,紧盯重点领域,聚焦关键环节,合力攻坚破难点。要强化督导激励,坚持把督导检查作为传导压力、落地落实的关键一招,持续拧紧爱国卫生运动的“责任链”。要强化宣传引导,创新宣传引导方式和载体,奏响正面宣传最强音,营造人人知晓、人人参与的爱国卫生运动宣传氛围。

(上接1版②)

汤立斌表示,市委、市政府将坚持把人才作为支撑发展的第一资源,充分听取吸纳人才意见建议,千方百计为人才排忧解难,营造尊才惜才爱才浓厚氛围。希望广大专家人才继续发挥专业优势,攻坚克难,再攀高峰,更好助力现代化新邵阳建设。

随后,汤立斌还来到市中

(上接1版③)

随后,周迎春来到湖南省天香生物科技有限责任公司,走访慰问专家人才黄名勇。黄名勇是天香生物的董事长,在与食品生产打交道的20余年里,他一直坚持“科技兴企”,把技术创新摆在至关重要的位置。在技术的加持下,天香生物的高质量发展之路越走越宽广、越走越闪亮。在黄名勇的陪同下,周迎春参观了“邵阳红”出货仓、部分食品生产线、健康科普基地等处,亲身感受企业的

医医院看望慰问新冠病毒感染医疗救治中医组组长杨林,对广大医务工作者舍小家顾大家的敬业精神表示敬意和感谢。他要求全市各级各有关部门切实关心关爱一线医务人员,通过开展关爱帮扶、暖心服务、人文关怀等方式,帮助医护人员纾难解困,解决后顾之忧,努力营造尊重医护、关爱医护的良好社会氛围。

发展变化,对企业的蓬勃发展深感欣喜。周迎春说,人才是进入新发展阶段、融入新发展格局、塑造新发展优势的“重要资源”,也是推动经济社会高质量发展的“宝贵财富”。希望各类专家人才结合邵阳发展实际,在各自的专业领域继续钻研深耕,勇于担当、积极作为,加强自主创新,不断取得新突破、新成果,为建设现代化新邵阳贡献新的智慧和力量。

当天,周迎春还走访慰问了其他专家人才家属。