

金融助力房地产市场
平稳健康发展

近日召开的银保监会 2023 年工作会议要求,努力促进金融与房地产正常循环。在此之前召开的 2023 年人民银行工作会议要求,落实“金融 16 条”措施,支持房地产市场平稳健康发展。

上述要求折射出房地产市场平稳健康发展的重要性。房地产业链条长、涉及面广,是国民经济的支柱产业。数据显示,房地产业占国内生产总值(GDP)的比重为 7% 左右,加上建筑业则占到 14%;土地出让收入和房地产相关税收占地方综合财力接近一半的比例,占城镇居民家庭资产的六成,房地产贷款加上以房地产作押品的贷款占全部贷款余额的 39%。

毋庸置疑,作为外溢性较强、具有系统重要性的行业,房地产业能否实现平稳健康发展,不仅关乎金融稳定,而且对国民经济有着举足轻重的影响。

2022 年以来,金融管理部门出台了保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理、支持开发性政策性银行提供保交楼专项借款、调整差别化住房信贷政策等多项举措,促进房地产市场平稳运行,政策效果逐步显现。

数据显示,2022 年 9 至 11 月,房地产开发贷款累计新增 1700 多亿元,同比多增 2000 多亿元。2022 年四季度,境内房地产企业债券发行 1200 多亿元,同比增长 22%。

但是,当前房地产业仍面临一些问题和风险挑战。确保房地产市场平稳健康发展,还需进一步强化金融支持。为房地产市场平稳健康发展提供更有力的金融支持,要切实推动落实已出台的政策,扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作,满足房地产业合理融资需求。

人民银行、银保监会近日联合召开的主要银行信贷工作座谈会强调,运用好保交楼专项借款、保交楼贷款支持计划等政策工具,积极提供配套融资支持,维护住房消费者合法权益。要落实好 16 条金融支持房地产市场平稳健康发展的政策措施,用好民营企业债券融资支持工具(“第二支箭”),保持房企信贷、债券等融资渠道稳定,满足行业合理融资需求。

为房地产市场平稳健康发展提供更有力的金融支持,还需及时出台新举措,推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

人民银行日前透露,正在研究推出另外几项结构性货币政策工具,重点支持房地产市场平稳运行,包括保交楼贷款支持计划、住房租赁贷款支持计划等。

改善房企资产负债状况也是下一阶段的政策关注点所在。有统计显示,过去 10 年间,我国房地产业资产负债表经历了快速扩张,全国前 50 大房企资产规模增长了 10 倍,个别企业增长了 23 倍。与此同时,房地产业负债结构高度多元化,金融负债在其中只占 31%,其余的是占比 30% 的上下游企业垫资、占比 32% 的预收个人房款以及占比 7% 的延迟缴交的税费。

上述主要银行信贷工作座谈会明确,要有效防范化解优质头部房企风险,实施改善优质房企资产负债表计划,聚焦专注主业、合规经营、资质良好、具有一定系统重要性的优质房企,开展“资产激活”“负债接续”“权益补充”“预期提升”四项行动,综合施策改善优质房企经营性和融资性现金流,引导优质房企资产负债表回归安全区间。

为房地产市场平稳健康发展提供更有力的金融支持,尤其是在预期和需求端发力,因城施策,着力改善预期,扩大有效需求,支持刚性和改善性住房需求。

就政策层面来说,需因城施策,实施好差别化住房信贷政策,合理确定当地个人住房贷款首付比例和贷款利率政策下限,支持刚性和改善性住房需求。值得注意的是,在此方面已有相关政策举措出台。人民银行、银保监会近日发布通知,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。

对于金融机构而言,则需结合自身经营情况、客户风险状况和信贷条件等,在城市政策下限的基础上,进一步合理确定个人住房贷款具体首付比例和利率水平。

此外,还应在政策层面引导金融机构加大住房租赁金融支持,做好新市民、青年人等住房金融服务,推动加快建立“租购并举”住房制度。例如,引导金融机构合理设计贷款期限、利率和还款方式,积极满足自持物业型住房租赁企业的中长期资金需求,鼓励金融机构为各类主体收购、改建房地产项目用于住房租赁提供资金支持。

为房地产市场平稳健康发展提供更有力的金融支持,必须坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位。在坚持这一定位的前提下,全面落实房地产长效机制,因城施策支持刚性和改善性住房需求,保持房地产融资合理适度,维护住房消费者合法权益,促进房地产市场实现平稳健康发展,推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

(据学习强国)

房地产市场新年迸发新活力(下)

邵阳日报记者 朱大建



1月6日,北塔区湾田·望江府项目提前高质量交房,提振了市场信心。

邵阳日报记者 朱大建 通讯员 范林波 摄影报道



市经济开发区盛阳产业园已完成投资约5亿元,11家企业签约入驻。图为该产业园一隅。
朱大建 陈志勇 摄



1月14日,晨曦悦府悦系美学生活馆营销中心开放,市民纷至沓来。

邵阳日报记者 朱大建 通讯员 刘朝阳 摄影报道

“2023 年已进入后疫情时代,当前相关利好政策已陆续出台,市场复苏有迹可循,楼市回暖指日可待,我们始终秉持‘要做到、能做到’的信念,持续建造高品质居所,不辜负业主的认可和信任。齐心协力,蓄积可持续发展的势能,用心构造美好生活,拥抱更可期的未来。”湾田·望江府项目总经理王海滨对我市房地产业发展充满信心。

房企面临的困难,一方面来自融资,一方面源于销售。自从“金融支持 16 条”发布实施以来,近期我市有多家房地产企业获得银行授信,多家银行机构落实政策,积极向房企授信,支持房地产市场平稳健康发展,金融政策不断为房地产市场资金状况改善注入强劲动力,保交楼让消费者恢复信心。

“2023 年防疫措施优化和一揽子发展经济政策措施落地,经济活动恢复,就业改善,市场信心恢复,以及居民购房综合成本降至历史低位等,这些将促进我市房地

业企稳回暖。”市房地产开发协会会长唐华平表示,目前支持刚需以及房地产企业的政策力度大,预计 2023 年房地产将实现恢复性增长。

保交楼让消费者逐渐恢复信心。从政策性银行提供保交楼专项借款,到“金融 16 条”支持房地产市场平稳健康发展,金融政策不断为房地产市场资金状况改善注入强劲动力。而供给端一系列强有力的支持,改善了房企和房地产项目资金状况,也让购房者对房地产市场的未来产生信心。在保交楼取得实质性进展之后,消费者购房预期改善,一段时间以来积压的需求也有望逐步释放,形成实际销售量。

我市是一个劳动力输出的大市,春节返乡置业的人数规模很大。这对于我市房地产销售回暖是一次大的机会。如何将这一波返乡置业者变成自己项目小区的业主,这是一个愉快的“动脑筋”考试题,需要我市众多的房地产企业去解答。

1 月 6 日,冬日暖阳,北塔区湾田·望江府项目二期正在紧锣密鼓进行外墙漆施工,计划今年提前两个月交付,高品质兑现江景大平层。目前该项目销售房源均为现房或准现房。

近段时间,从中央到我市,促进房地产发展利好政策密集出台,特别是临近 2023 年元旦的一两个月,多项金融政策共同发力支持房地产市场。今年元旦假期,我市消费复苏回暖趋势明显,不少项目售楼部再现门庭若市的场面,样板房也重现人流如潮。

“好久没有这么多人来楼盘看房了,看来现在房地产市场真的是回暖了。”1 月 6 日,湾田·望江府项目售楼部经理贺媛媛有感而发。她介绍,元旦到现在,湾田·望江府项目售楼部每天接待十几批到访客人,有时要接待二十几批,每天有房子、车位成交,有意向的客人比较多。

在疫情防控政策优化调整后的首个消费节点,人们“出门看房”的热情提升了。房地产开发企业也不断推出新的项目,提高市场预期。

1 月 14 日,晨曦悦府悦系美学生活馆如约开放,市民们纷至沓来,共同见证晨曦悦府营销中心的开放。该项目开发企业荣峰晨曦房地产开发有限公司执行董事刘朝阳说:“我们会秉承初心,为‘建筑美好生活’不懈努力,实现业主对美好生活的向往。”

房地产是经济支柱产业,带动作用强。当前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。加上各项利市政策效果持续显现,我市房地产市场实现稳健发展未来可期。

1 月 13 日,市经济开发区盛阳产业园生机勃勃。总经理杨志强介绍,该项目占地 227 亩,总投资约 10 亿元,建设独门独院单层钢结构厂房、花园式 3F 小独栋、5F 标准式框架厂房等约 15 万平方米,现已完成投资约 5 亿元,已有 11 家企业签约入驻。

盛阳集团董事长黄永林表示,集团着力将产业园打造成为智能家居、电子元器件、智能制造的研发、生产、销售及服务集聚地,让入驻企业拥有归属感,并为优质的种子企业提供融资、孵化、上市服务等一条龙服务。产业园现正在加紧施工,实行产业链招商,2023 年底可以建成开园。

提高房地产经济发展的社会心理预期,离不开实实在在的行动。上月 26 日召开的邵阳市委经济工作会议提出,着力推动经济稳定增长,全面扩大有效需求,充分发挥消费带动作用,“后疫情时代”,要更大力度支持刚性和改善性住房需求,积极举办“房交会”等活动,加大促销宣传力度,激活房地产消费市场。

近日,人民银行、银保监会发布《关于建立新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制的通知》,决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。业内人士认为,这有利于银行在当地政策范围内确定具体的新发放首套住房贷款利率水平,更好地支持刚性住房需求。

我市相关部门和企业促进住房消费的力度也在加大。从购房补贴到买房送赠品,到降低首付标准和房贷利率,再到优化相关税费,有望逐步增加消费者购房意愿。元旦以来消费掀起了小高潮,售楼部忙碌有序的场面再现,再次验证我市经济韧性强、潜力足、回旋余地广,长期向好的基本面不会改变。

我市房地产市场信心主要体现在三个方面:一是我市人均 GDP 提高空间和潜能很大;二是房地产与未来社会经济发展群体收入增加、农业人口市民化相关;三是城镇化率仍有提升空间。

房地产政策趋向精准性协调性

1 月 17 日,住房和城乡建设部表示,今年房地产工作的重点仍坚持稳预期、防风险、促转型,以让人民群众安居为基点,促进房地产市场平稳健康发展。

住房和城乡建设部表示,要牢牢坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,增强政策的精准性协调性,努力保持供需基本平衡、结构基本合理、价格基本稳定,严

控投机炒房。

在防范风险方面,一方面帮助企业自救,另一方面依法依规处置违法违规者,不让损害群众利益的行为蒙混过关。切实维护购房人合法权益,做好保交楼工作,并一视同仁支持优质国企、民企改善资产负债状况。

在促进转型方面,要将各项制度从解决“有没有”转向解决“好不好”。有条件的

可以进行现房销售,继续实行预售的,必须把资金监管责任落到位,防止资金抽逃,不能出现新的交楼风险。要大力提高住房品质,为人民群众建设好房子,大力提升物业服务,让人民群众生活更方便、更舒心。要形成房屋安全长效机制,研究建立房屋体检、养老、保险等制度,让房屋全生命周期安全管理有依据、有保障。(据央视网)