

创建国家卫生城市 提高人民健康水平

【编者按】房地产市场政策再次释放调整信号。这背后是房地产数据已经接近“警戒线”。在中原地产监测的21个城市中,11个城市10月库存量较上半年末有所增加,从消化周期来看,三成城市超过一年,另有三成城市消化周期为半年。楼市正处于去库存阶段,高层近日也两次提到房地产去库存。除此之外,棚户区改造、房地产信贷、税收等的调整都将是发力重点。

楼市维稳信号强烈 多项政策储备待发



业内专家指出,由于房地产市场整体面临供大于求的现状,因此即使楼市刺激政策出台,也不会在短期内改善投资、拿地、新开工等指标。但若措施得当,则会提振市场信心。

在宏观经济增速放缓的背景下,高层频繁提及房地产,透露出更为积极地稳定楼市态度。

自10月23日以来,国家主席习近平和国务院总理李克强一共三次在不同场合谈到房地产,并传递出“去库存”的明确信号。

据了解,未来房地产调控政策定向宽松是大概率事件,有关部委已经做好政策储备,将可能在近期内推出。

据悉,棚户区改造将是政策发力的重点,具体做法以“货币化棚改”为主,此举被认为不仅能够消化库存,还借助棚改对冲商品房投资增速的下滑。此外,房地产信贷、税收等领域都有可能放松。

过去一个月间,高层罕见地密集提及房地产。

10月23日,国务院总理李克强在中央党校的讲话中,阐述当前中国经济的困难、机遇和挑战。其中提到:“以往我们长期依赖的房地产,去库存问题也没有解决。”

11月10日,中共中央总书记、国家主席、中央军委主席、中央财经领导小组组长习近平主持召开中央财经领导小组第十一次会议,研究经济结构性改革和城市工作。习近平发表重要讲话时提到:“要化解房地产库存,促进房地产业持续发展。”

11月11日,国务院总理李克强

主持召开国务院常务会议提出,围绕消费新需求,释放内需潜力、弥补民生短板。其中的重要工作之一就在于,以加快户籍制度改革带动住房、家电等消费。

全联房地产商会执行会长任志强(微博)向21世纪经济报道记者表示,房地产市场高库存的现状,意味着市场供大于求,不仅影响企业的利润,也影响开发商的拿地和投资进程。

国家统计局数据显示,今年1-10月,全国房地产投资同比名义增长2%,增速创多年来新低。同期的固定资产投资增速为10.2%。土

地方面,前10月房地产开发企业土地成交价款5794亿元,同比下降25.2%。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭(微博)表示,从近期房地产业对于宏观经济的作用分析,销售复苏对经济的正面影响,远不如投资放缓对经济的负面影响。

他补充道:“其一,建筑活动可以拉动水泥、钢铁等房地产业的上游和中游行业,这些行业也是导致中国经济低迷的‘重灾区’。其二,作为‘三驾马车’的固定资产投资,是决定经济短期企稳的关键,而房地产又是固定资产投资中最低迷的部分。”



发力棚改

对于上述局面,有关部门早有应对。据记者了解,在11月10日的中央财经领导小组会议之前,住建部曾就楼市问题向高层做过专题汇报。虽然汇报内容不得而知,但从住建部近期的动作,不难看出端倪。

一位接近住建部的人士表示,今年以来,住建部曾多次开展针对棚户区改造工作的专题调研。调研组级别颇高,很多调研为副部长牵头,住建部部长陈政高也曾亲自挂帅。

该人士表示,在调研的同时,住建部今年还密集召开与棚改有关的会议,显示出对棚改工作“空前重视”。

去年上半年,住建部就对房地产市场做出“供大于求、库存高企”的定性,还将棚户区改造工作列为近几年来重点。

上述人士称,明年棚改工作的重点将是货币化安置为主。即在棚户区改造的过程中,以货币安置为主,取代此前的实物安置为主。围绕货币化安置的金融支持也将启动。据了解,信贷资产证券化已经确定为重要手段。

按照国务院上半年的要求,新增信贷资产证券化试点银行腾出的资金,要重点支持棚改、水利、中西部铁路等领域建设。但最新的要求为,棚

改在上述支持的领域中具有优先权。与此同时,对于已经发放的棚改贷款,进行信贷资产证券化试点,其置换出的信贷额度,要求全部用于棚改及其货币化补偿。

此外,按照今年6月发布的《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》,政府与社会资本合作(PPP)模式将成为棚改的重要融资渠道。

另据记者了解,一直对棚改给予重要资金支持的国家开发银行,也取消了棚改项目贷款用于货币化补偿安置的比例上限。这也意味着,国开行的支持力度将会更大。

权限下放

除棚改外,信贷、税收等一些“常规武器”也可能推出,用于刺激住房消费。知情人士向21世纪经济报道记者表示,在经过连续降息之后,未来对房地产的信贷支持力度可能还会加大。其中除首付比例和贷款折扣下调外,还包括二套房和多套房认定标准的放宽。

有市场人士猜测,非限购城市的首套房最低首付有可能降至20%,最低贷款利率折扣相当于基准的7成。也即,信贷优惠力度回到2010年的水平。

中原地产首席分析师张大伟指出,普通住宅界定标准也可能调整。他表示,普通住宅界定直接影响交易税费的征收标准,其对市场的影响力仅次于信贷政策的调整,且对市场短期利好作用明显。

此外,与房地产有关的税收也有望下调,尤其是交易环节的税收。但该项调整的权限将下放到地方政府手中,具体形式可能体现为“直接减税”或“税费补贴”。

据了解,由于我国房地产市场的区域分化特征明显,近年来的房地产调控政策多避免“一刀切”,强化“因地制宜”的原则。具体表现为,在统一的考量标准下,下放更多的权限给地方政府,灵活调整。

在地方政府调整范围内的,还包括公积金贷款额度。有业内知情人士表示,虽然今年住建部要求上调公积金贷款最高额度,但当前公积金账户余额仍不断攀升。其主因在于,公积金贷款额度仍然不足,且放款流程慢。据悉,未来地方政府可能自主提高公积金贷款最高额度,并加快审批和放款流程。

另外,国土部还将针对各地市场,对土地供应做出动态调整,对于市场库存过大的地方,将削减土地供应量。

中原地产首席分析师张大伟表示,在我国多年来的楼市政策中,上述“常规武器”一直存在。其调整更多基于市场条件的变化,进行灵活控制。但一线城市的“限购令”恐不会有根本性动摇。

楼市维权服务站 让我们倾听您的声音 在这里诉说您对楼市的看法 在这里分享您的购房故事 所有关于房子的问题 我们岂能视而不见 新闻·维权·举报 维护自身合法权益,势在必行! 热线电话:0632-8158107

市质监局检查滕州建筑工程质监工作

11月10日,枣庄市质量技术监督局专项督查组到滕州市建筑工程质量监督站进行监督检查,检查内容涵盖检测行为规范、定期审查和完善管理体系、依法检验检测、诚信

服务等方面,并查看了实验室、档案室等工作场所,实地考察了各种试验仪器设备的使用和维护保养,听取了该站在加强管理工作、提高服务质量等方面的情况汇报等,认为

该站检测过程规范,检测结果真实有效,有效做到了依法检验检测,对完善质量管理体系、提高服务质量等方面起到了有力地推动作用。(刘晨)

户籍制度改革加快 中长期利好房地产等消费板块

“加快户籍制度改革,城镇化进一步加大,相对利好地产股。同时,随之带来的家电升级消费的机会也可以关注,重点关注智能家电概念受益股。”湖南金证顾问证券研究中心主任易凯表示。

日前,国务院总理李克强主持召开国务院常务会议,会议确定了消费升级的三方面措施,以加快户籍制度改革带动住房、家电等消费受到人们的普遍关注。

对应到A股中,户籍制度改革、农业转移人口市民化,将带来政府公共服务支出的增长以及一个庞大的新消费群体的形成,利好大众消费板块;而人口信息系统的建设和应用,也有望带活

计算机行业内的相关标的。在谈到加快户籍制度改革对A股带来哪些机会时,中投顾问宏观经济研究员白明鸣指出,加快户籍制度改革有利于让更多的农村人口流向城市,这些人口在城市定居能够给房地产市场带来更多的需求量,在利好房地产的同时也对房地产周边产业的发展起到促进作用。与此同时,农村人口向城市转移还能扩大家电、日用品的消费。此外,对医疗和教育的需求总量也会提高。总而言之,加快户籍制度改革给A股的房地产、城镇化、基础设施建设、家电、医疗服务、教育等概念行业都带来发展机会。

从近期A股市场表现看,房地产概念股和家

电概念股表现优异。其中,11月以来,正常交易的124只房地产概念股中有115只个股上涨,上涨个股占比92.74%;家电行业,正常交易的50只家用电器概念股中有48只个股上涨,上涨个股占比96%。对此,一个不愿透露姓名的分析师认为,户籍取消之后,农业和非农业人口将同时转变为居住证持有人,享有同等的劳动就业、基本公共教育、基本医疗卫生服务、公共文化服务等,这对于新城市居民来说将会有一波消费升级效应。但需要注意的是,加快户籍制度改革将对宏观经济产生深远的影响,但对A股股价短线影响应该不大。

破解楼市高库存关键仍在刺激需求

未来政策能够进一步调整的空间已经不大,但在政策层面仍存在少量可以使用的工具来帮助化解楼市高库存难题。

近期,楼市去库存成为热点话题。据媒体报道,截至2014年底,我国城镇存量住房约200多亿平方米,人均住房已超1套。11月10日,习近平主持召开中央财经领导小组第十一次会议,会上也提到:要化解房地产库存,促进房地产业持续发展。

回顾过去十几年,对楼市去库存的高层表态还要追溯到1998年前后,当时北上广深等少数东部中心城市,也曾存在高库存现象,甚至市中心也常见烂尾楼。因此,1998年出台“23号文”,把住宅产业列为拉动内需的新的经济增长点。其后,2003年“18号文”中首次明确房地产已经成为国民经济的重要支柱产业。

如今,中国楼市再现高库存,但已与1998年前后形势大不相同。中国经济已经步入中增长,房地产黄金十年已过,住房短缺时代过去,现有

的住宅高库存去化不容易。

从全国商品房待售面积的历史走势来看,2011年之前根本不愁库存高,反倒是很多城市库存低。从2011年开始,库存突然开始快速持续增长,直至当前。而政策上,2014年,住建部才表示要千方百计去库存,部分省市的救市新政中也有所提及。2015年的3月政府工作报告中要求:逐步实行实物保障与货币补贴并举,把一些存量房转为公租房和安置房,这相当于是帮助开发商去库存。

另外,2014年开始放松限购以及后来的一系列楼市新政,非常明确地表明中央和地方政府都希望楼市能够企稳、复苏,减少高库存压力,以保房地产开发建设活动尽快由萎缩转向企稳、扩张。

从当前政策情况来看,除了一线城市,我国的房地产调控政策的宽松程度,基本上已经回到2008年四季度和2009年宽松水平。因此,目前去库存的关键是刺激需求,主要

工具仍然集中在金融、货币和财税这三个方面。

首先,金融政策将成为重要工具。比如可以将房贷首付比例进行调整,改革公积金制度,激活沉淀资金,支持个人住房消费,此外,还可以推进住房银行改革,加速推进房贷资产证券化MBS等金融创新。

另外,货币政策作用依然不可或缺。今年以来已有多次降息降准,但考虑到当前利率已创新中国成立以来最低,降息空间已经不大。另外美联储加息之后,也会制约中国降息。需要指出的是,降准降息并非针对楼市,但也会去库存、促进住房消费作为政策决策的考虑因素之一。

在财税政策上,也存在进一步减税的可能性,比如二手房交易的营业税。结合个人所得税改革,可能实行购房贷款利息抵扣个人所得税政策(比如针对首套住宅、二套普通住宅)等。

总体来看,未来政策能够进一步调整的空间已经不大,但在政策层面仍存在少量可以使用的工具来帮助化解楼市高库存难题。