

九江热销楼盘导购图



九江热销楼盘
导购图电子版
扫一扫



关注并回复“导购图”即可

政策“续期”为房地产恢复注入确定性

7月10日晚间,中国人民银行、国家金融监督管理总局宣布,对2022年11月份发布的《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》(以下简称“金融16条”)中有关政策有适用期限的,将适用期限统一延长至2024年12月31日,其他不涉及适用期限的政策长期有效。

政策适用期限延长主要涉及两方面内容,一是延长房企开发贷款、信托贷款等存量融资展期,可不调整贷款分类;二是向专项借款支持项目发放的配套融资,在贷款期限内下调风险分类,新发放配套融资形成不良的,相关机构和人员予以免责。与之前的“金融16条”相关政策规定期限相比,均延长了半年时间。

在三季度房企偿债高峰到来之前,管理部门及时推出“续力”举措,针对性很强,有助于遏制房地产行业风险扩散,加快风险出清进程,促进市场企稳。

一方面,金融机构继续对房地产企业存量融资展期,可为保交楼提供有力支持。

经过近一年的协调努力,项目交付量持续上升,这是积极信号。但项目停工、楼盘交付延期乃至烂尾,背后往往是巨量资金、错综复杂的债务关系,牵一发而动全身,解决起来并不容易。因此,需要保持政策稳定,以缓解压力,化解问题。

延长上述两项金融政策适用期限,可进一步打消金融机构的顾虑,改变其“不敢不愿”向部分出险房企贷款的情况,鼓励其继续向专项借款支持项目发放配套融资,确保出险项目专



款专管,顺利建设施工,顺利完成交付。另一方面,可进一步引导增量资金入场,帮助房地产企业恢复“造血”功能,防止行业风险进一步扩散。

当前,销售市场下行,若融资渠道再遇阻,很可能形成“两头堵”的流动性紧张局面,进而导致出险面扩大。据中指研究院统计,当前房企债券存量余额约2.9万亿元,一年内到期余额为9277.4亿元,今年7月份、9月份到期债券余额均超900亿元。面对三季度偿债高峰,亟须增量资金入场,构建起新的资金供需平衡。

延长上述两项金融政策适用期限,可以为增量入场资金添加“融资安全回收”的确定

性系数,减缓金融机构、承接交付企业等各方面主体的资金压力,引导其在保交付上投入更多资金,进一步提升专项借款配套融资的落地效果。更重要的是,有融资性现金流入,可为相关房企预留更多调整空间,助其保证顺利交付,提升品牌信用度,进而恢复“造血”能力,维持正常运转。

当然,房地产风险市场化出清,不是一朝一夕能够完成的,仍需加强政策协调,促进市场力量各显其能,尽快完成重整。希望政策之手和市场之手协调发力,助力“保交楼”快速落地,修复市场预期,促进市场企稳回升。

(据《证券日报》消息)

上半年各地优化楼市政策超300次 精准调控意向更加凸显

今年以来,全国各地因城施策支持刚性和改善性住房需求。根据中指研究院发布的数据显示,上半年,全国各地已有超百省市(县)优化房地产调控政策超300次,涉及公积金贷款支持政策、发放购房补贴、优化限购、降低首付比例及房贷利率等方面,超40城下调首套房贷利率下限至4%以下。

诸葛找房数据研究中心高级分析师陈霄表示,预计下半年政策仍然延续宽松基调,促进合理住房需求释放以及化解房地产金融风险成为主要任务。长期来看,房地产市场平稳健康发展治本之策在于促转型,即推动建立产业发展新模式。高负债、高杠杆、高周转的旧模式已经被彻底摒弃,新的发展模式亟待探索建立。

当前城市政策调整以因城施策为导向,精准调控意向更加凸显,公积金政策成惯用

手段。陈霄表示,近年来,公积金政策作为房地产调控的重要手段被广泛应用,预计后续将会有更多针对公积金方面的调整政策出台,充分发挥公积金政策对住房市场的作用。

58安居客研究院院长张波表示,预计下半年各地限购政策的调整在不同城市的效果将呈现分化。同时,组合性调整或成为特点,例如,公积金层面的调整可能向一二线城市开展,同步结合多孩购房的支持性政策以及人才住房、改善性购房税费减免等,体现出因城施策的精准化会进一步提升,稳步推进市场回归稳定。

在陈霄看来,地方层面楼市政策仍有调整空间,热点城市局部调整逐步推进。同时,在政策方向上,降低二套房首付及贷款利率助力促进改善性需求释放仍是重要发力点。

(据《证券日报》消息)

最新70城房价出炉 6月27个城市新房价格同比上涨

近日,国家统计局发布6月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。6月份70个大中城市商品住宅销售价格环比上涨城市个数减少,各线城市新建商品住宅销售价格环比持平或略降、二手住宅环比下降;各线城市新建商品住宅销售价格同比有涨有降、二手住宅同比下降。

从新建商品住宅看,6月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月上涨0.1%转为持平;二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月上涨0.2%转为持平;三线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为下降0.1%。从二手住宅看,6月份一线城市二手住宅销售价格环比下降0.7%,降幅比上月扩大0.3个百分点;二、三线城市二手住宅销售价格环比均下降

0.4%,降幅比上月分别扩大0.1和0.2个百分点。

6月份一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨1.3%,涨幅比上月回落0.4个百分点;二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨0.5%,涨幅与上月相同;三线城市新建商品住宅销售价格同比下降1.4%,降幅比上月收窄0.2个百分点。6月份,一线城市二手住宅销售价格同比由上月上涨0.4%转为下降0.4%;二、三线城市二手住宅销售价格同比分别下降2.4%和3.4%,降幅比上月分别扩大0.3和0.1个百分点。

6月份,70个大中城市中,新建商品住宅销售价格同比上涨城市有27个,比上月增加1个;二手住宅同比上涨城市有6个,比上月减少3个。

(据央视网消息)

房产资讯

重庆签发首张“房屋安全保险”保单

为探索建立房屋安全保险制度,切实维护人民群众的生命财产安全,近日,重庆市住房城乡建委下属事业单位重庆市公房管理处为其所管理的公房屋发了首份“房屋安全保险”保单。

据介绍,重庆市是山地城市、老工业城市,老龄房体量大,多数依山而建,安全问题日渐凸显。为了让居民住得安心、住得放心,重庆市住房城乡建委积极推动房屋体检、保险和养老制度建设,选择具有代表性的部分公有住房先行投保,以点带面,发挥引导和示范作用,努力形成可复制、可推广的试点经验,加快推进既有房屋全周期管理,构建房屋安全长效机制。

该保单由公房管理处为其所管理的36万平方米公有房屋向保险公司投保,由保险公司提供一揽子安全保障,主要为房屋倒塌以及由其产生的房屋损失和居民人身伤亡进行保障,同时为房屋外墙脱落、房屋火灾、高空坠物等公共安全事故提供救助保障。此外,还引入了事前、事中风险事故预防,建立了“体检+保险+监测+服务”的房屋安全管理联动机制,为公有住房居民提供“实实在在”的房屋安全保障。

“此次‘房屋安全保险’的投保,标志着重庆市房屋养老保险制度建设迈出了重要的一步,也为下阶段推进既有房屋全周期管理提供了创新样板。”相关负责人表示,将持续推进既有房屋养老制度方面的研究和实践,建设具有重庆辨识度的房屋养老保障制度,促进经济高质量发展,为人民群众高品质生活增添新的活力。

(据中国建设新闻网消息)