

“金九银十”成色不足 楼市仍在转型调整中

11月15日,国家统计局发布1-10月房地产数据。1-10月全国商品房销售面积同比下降7.8%,商品房销售额下降4.9%,降幅较1-9月均略有扩大。房地产开发投资同比下降9.3%,降幅比1-9月继续扩大0.2个百分点。

“从这些数据来看,目前房地产市场仍然处于转型期的调整中。”在11月15日国新办举行10月份国民经济运行情况新闻发布会上,国家统计局新闻发言人、总经济师、国民经济综合统计司司长刘爱华如是评价近期的房地产市场。

刘爱华谈到,长期来看,目前我国人均GDP刚刚超过1.2万美元,城镇化率也还有较大的提升空间,整体而言我国住房刚性需求和改善性需求依然较大。

九月份创月度调整频次新高

8月底开始,各部门各地房地产政策井喷,重点指向销售端。在一线城市及重点二线城市带动下,各地掀起“认房不认贷”、取消限购限售、降首付等政策放松热潮。据诸葛数据研究中心不完全统计,9月房地产政策松绑次数达144次,创今年以来月度调整频次新高。

政策效应向市场端传导,9月楼市销售边际改善明显,商品房销售面积和销售额环比分别增长近47%和42%。但从年内数据来看,仍低于3月和6月的销售水平。同比来看,9月市场销售规模创近八年同期新低,仍然具备一定上升空间。

销售改善态势并不持久,10月市场再度降温,当月商品房销售面积7773万平方米,销售额8091万平方米,环比分别下降28.4%和25.9%,同比分别下降20.3%和14.4%。

一方面,10月政策出台频次有所下降,政策刺激力度减弱,据前述机构不完全统计,10月政策出台频次为86次,较9月明显减少。另一方面,之前出台政策效果并不持久,市场复苏持续性显露不足。

以代表性一线城市北京和上海为例,两城9月初出台“认房不认贷”政策后,当月成交明显改善,但两地分别于10月中旬和月底才调整公积金贷款

的住房套数认定标准,另外在限购、限售等政策方面也没有明显利好政策出台。9月市场需求集中入市之后,10月新房、二手房成交量下滑明显。据中指数据,北京、上海新房成交环比分别下降12.1%和23.6%,二手房成交分别下降25.3%和15.6%。

但中指研究院市场研究总监陈文静认为,数据下滑背后,更深层次的原因还是市场预期偏弱。受房价下跌预期、居民收入预期偏弱等因素影响,短期市场修复持续性略显不足。不过,易居研究院研究总监严跃进谈到,10月销售数据下滑也受“十一”假期居民看房减少这一客观因素影响。从各地市场表现来看,一些改善性楼盘、轨交沿线楼盘和总价可控楼盘的认购积极性还不错。

受10月数据影响,1-10月全国商品房销售面积下降7.8%,商品房销售额下降4.9%,年内累计降幅均有所扩大。整体来看,中国民生银行首席经济学家温彬表示,房地产政策持续优化调整效果不够明显,市场交易继续趋弱,楼市“金九银十”成色不足。

房地产投资延续回落

1-10月全国固定资产投资同比增长2.9%,增幅较1-9月回落0.2个百分点。其中民间投资下降0.5%,降幅比1-9月收窄0.1个百分点;扣除房地产



开发投资,民间投资同比增长9.1%。

英大证券公司首席宏观经济学家郑后成认为,房地产投资成为10月固定资产投资增速的最大拖累。

数据显示,1-10月全国房地产开发投资下降9.3%,降幅较1-9月扩大0.2个百分点。其中10月当月房地产开发投资同比下降11.3%,降幅较上月11.2%略有扩大,单月同比降幅连续6个月在10%以上。诸葛数据研究中心统计发现,房地产开发投资已连续18个月维持负增长,特别是新开工意愿不足导致整体投资额下滑。诸葛数据研究中心高级分析师陈霄表示,当前来看,房企投资信心继续探底,行业调整压力犹存,受到销售端恢复不及预期等影响,房企投资意愿在低位徘徊。

郑后成表示,虽然房地产领域刺激政策不断出台,但是受房地产行业周期性下行的悲观情绪以及居民收入增速承压的影响,商品房销售面积累计同比持续在负值区间下探,与此同时,商品房待售面积累计同比持续位于高位区间,在此背景下,房地产投资增速承压符合预期。

温彬认为,当前房地产市场仍处于“价格跌-销

售弱-回款难-拿地下降-投资下滑”的负反馈链条中。随着政策效应边际转弱,需求中枢下移,房地产市场仍处于震荡寻底阶段。

10月底,中央金融工作会议召开。在房地产政策方面,会议要求“一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求”“因城施策用好政策工具箱,更好支持刚性和改善性住房需求”“加快保障性住房等‘三大工程’建设,构建房地产发展新模式”。

温彬认为,满足房企合理融资需求是缓解企业偿债燃眉之急、化解房地产市场风险的关键突破口;支持刚性和改善需求是促进需求释放、扭转市场下行的基础;而加快“三大工程”建设,则是带动市场预期改善、促进市场筑底企稳的主要支撑。

东方金成首席宏观分析师王青预计,年底前房地产投资降幅仍有可能继续小幅扩大。不过,接下来房地产支持政策“工具箱”在放松限购、下调新发放房贷利率、税费减免及发放购房补贴等方面还有较大潜力可挖。当前房地产行业已进入筑底阶段,2024年房地产投资同比降幅有望显著收窄。

供稿:《21世纪经济报道》

30多个城市重启房贷“商转公”,带来了什么?

连日来,多地重启住房贷款“商转公”业务。

据不完全统计,今年以来,全国已有重庆、哈尔滨、蚌埠等30多个城市迈出房贷“商转公”脚步,一些市民已经享受到了政策红利。不过,申请“商转公”仍有很多限制条件。综合各地政策,“商转公”房屋须取得不动产权证书,贷款置换对象限于纯商业贷款,办理组合贷的购房者无法申请“商转公”。此外,一些地方的“商转公”政策对住房套数、公积金贷款记录有明确要求。

多地“商转公”开口子

10月26日,四川德阳住房贷款“商转公”政策实施首日,当地市民冯先生成功办理了“商转公”贷款业务。他算了一笔减负账:之前的房贷利率是4.1%,现在公积金的利率是3.1%，“商转公”后,预计可以贷款26万元,能节省利息7万多元,经济压力小了不少。

随着多地住房贷款“商转公”业务重启实施,一些市民已像冯先生一样享受到了政策红利。

“居民家庭用于购房的支出少了,用于其他方面的消费能力就有机会得到释放。同时,也有利于推动刚需购房人群加快入场。”易居房地产研究院研究总监严跃进表示。

不过,申请“商转公”仍有很多限制条件。综合各地政策,“商转公”房屋须取得不动产权证书,贷款置换对象限于纯商业贷款,办理组合贷的购房者无法申请“商转公”。此外,一些地方的“商转公”政策对住房套数、公积金贷款记录有明确要求。

例如,湖南长沙的“商转公”业务,仅支持拥有唯一一套自住住房的职工家庭申请办理;江苏苏州要求,“商转公”的商业贷款为符合条件的存量首套住房商业贷款;黑龙江哈尔滨明确,“商转公”的申请者应是首次申请公积金贷款。

合硕机构首席分析师郭毅表示,公积金具有保障性、互助性,资金池相对较小。从全国层面来看,公积金贷款仅占整体房贷比重的16%左右,购房者

应该理性看待“商转公”的限制条件。

房产证和还清商贷成“堵点”

随着多地公积金政策松动,人们对“商转公”的关注也持续走热。

经过检索,在人民网“领导留言板”中,仅10月,关于“商转公”相关问题的留言就超过了50条。记者梳理发现,留言诉求主要集中在以下方面:有的购房者因为迟迟拿不到房产证无法办理“商转公”;有的地方“商转公”需要先自筹资金还清商贷,购房者希望能创新政策,省去筹款周环节;一些市民期待所在城市加入开通“商转公”业务的队伍。

“公积金贷款和商业贷款一样,都属于抵押贷款,这就需要办理‘商转公’的房屋产权明晰,这样才能更有效管控贷款风险。”北京金诉律师事务所主任、北京法学会不动产法研究会理事王玉臣这样解释房产证是“商转公”硬门槛的原因。

“购房者本来是想转成公积金贷款省钱,但一些城市却要提前筹钱还清商贷,减负前先增加一笔负担,这是违背公积金便民导向的。”严跃进表示。

对于购房者“先还后贷”面临的资金困难,一些城市已有解决方案。例如,安徽芜湖推出“以贷还贷”方式,购房者向公积金管理中心申请“商转公”,经审查批准并办理抵押落实手续后,由公积金管理

中心发放“商转公”贷款至商业银行指定还款专户;黑龙江哈尔滨、江西赣州等地采用“顺位抵押”方式,在原商业贷款银行与承办公积金贷款业务受托银行为同一家银行的情况下,增加公积金管理中心为该房屋第二顺位抵押权人,由公积金管理中心发放“商转公”贷款至约定还款账户用以结清原商业贷款。

参考个贷率动态启停

对于“商转公”城市扩围的期待,郭毅表示,截至2022年底,全国公积金的缴存余额是92万亿元,贷款余额是7.3万亿元,公积金使用效率已经达到79%。这也意味着,一些城市的公积金贷款已经满负荷运行,而“商转公”能否推出,取决于当地公积金贷款的发放情况和缴存余额,公积金资金较为充足的地区才有可能推出。

记者注意到,各地在重启“商转公”政策时,均表示会参考个贷率(住房公积金个人住房贷款余额与缴存余额之比)实行动态启停。

不同城市对个贷率的预警标准并不相同,多以85%或90%为阈值。此前,长沙明确,当个贷率高于90%(含)时,暂缓“商转公”预约及受理;哈尔滨

则规定,个贷率连续6个月高于85%(含)时,将暂停受理“商转公”。

今年以来,除“商转公”外,一些地方还出台了二孩以上家庭租房提取、同城转移接续、扩大灵活就业人员试点范围、一人购房全家帮、认房不认贷等政策,增强灵活性,进一步优化公积金使用。

严跃进分析称,这些举措能让更多人享受到公积金政策,保障居民合理住房需求,体现了公积金的普惠导向。

来源:《工人日报》

高新区泰鸿路施工通告

因高新区泰鸿路的祥源路路口(不含)至路口以东10米之间路段因污水管道抢修施工占路,自2023年11月20日至2023年12月7日,该路段全封闭施工,沿泰鸿路东向西行驶前往祥源路的车辆可经华贯路-泰瑞路绕行。经祥源路沿泰鸿路西向东行驶的车辆可经泰瑞路绕行。

施工期间带来的不便敬请谅解。

特此通告

青岛市公安局交通警察支队高新区大队

2023年11月14日

国家金融监督管理总局青岛监管局关于换发《中华人民共和国保险许可证》的公告

经国家金融监督管理总局青岛监管局核准,以下机构取得《中华人民共和国保险许可证》,现予以公告。

中国太平洋人寿保险股份有限公司青岛市西海岸支公司

流水号:00106494
机构编码:000015370284
批准日期:2001年11月13日
机构住所:山东省青岛市黄岛区双珠路616号汉梦文教广场三层308、309、321、329号
主要负责人:杨佳星
联系电话:0532-58708372
邮政编码:266000
发证日期:2023年11月14日

业务范围:承保人民币和外币的各种人身保险业务,包括人寿保险、健康保险、意外伤害保险等保险业务;办理各种法定人身保险业务,与国内外保险公司及有关机构建立代理关系和业务往来关系,代理外国保险机构办理对损失的鉴定和理赔业务及其委托的其它有关事宜;与太平洋财产保险公司建立代理关系和业务往来关系;经批准参加国际保险活动;经保险监督管理机构批准的其他业务。

讲文明 树新风 公益广告

环境保护在心中 垃圾分类在手中

中共青岛市委宣传部