

楼市调控群中驻马店、广州“撤回了一条消息”，为何？

中国经营报 Yesterday

 点击蓝色文字关注

—— 经营成就价值 ——
中国经营报
CHINA BUSINESS JOURNAL

经营成就价值

2月份以来已有超过60个城市出台了楼市相关的调控政策，不过在房地产政策调控群中，近日驻马店、广州“撤回了一条消息”。

3月4日，广州关于楼市放松的相关政策被叫停；3月5日，驻马店发布的17项稳楼市政策已从官网撤下。广州和驻马店先后撤下相关文件，再次引发大众对楼市调控走向的关注。

疫情冲击房地产，超60地发布新调控政策

据不完全统计，2月份，有超过60个城市发布了不同程度的房地产调控政策。比如深圳、杭州、上海、合肥等均有减免物业租金、延期缴社保费、减免和延期缴纳税款等政策。这些政策主要缓和企业短期内应付账款压力，以稳为主。

济南、西安、杭州、天津等十余城为应对疫情，明确土地款可申请延期或分期缴付。

另外，黄山、苏州等地修改土地要求现房销售的政策，适度放宽楼盘的预售条件。而深圳、芜湖、惠州、大连、呼和浩特、武汉、南宁等城市出台了缓缴公积金、降低公积金缴存比例等政策。

这些城市中，以三四线城市居多。中原地产首席分析师张大伟当时分析，2月份的房地产市场政策主要以支持房地产企业，减少企业资金压力、延缓公积金月供为主。

广州、驻马店两地急刹车，踩到什么线了？



60多地中，广州、驻马店的政策分别上演“一日游”、“半月谈”。

先来看驻马店的政策是怎么回事。

驻马店被撤下的文件全称是《关于进一步规范促进房地产业平稳健康发展的意见》，其中有17项稳楼市政策，包括“要求金融机构适度下调个人住房按揭贷款利率，首套房贷款最低首付比例由30%下调为20%”。这是此次疫情期间第一个明确提出降低购房首付的城市。

另外，内容还包括对在市中心城区、各县城区购买首套居住房屋的人给予补助，包括各类人才补助标准200元/人、大中专以上毕业生补助标准150元/人，农民工补助标准100元/人等。

“驻马店本身去库存压力是非常大的。”同策集团首席分析师张宏伟表示，去年货币化安置比例大幅降低之后，整个市场的销售压力非常大，库存急剧上升。“对于这样的城市来讲，应该采取一些定向宽松措施来去库存。”

中国社会科学院财经战略研究院研究员邹琳华认为，稳定房地产市场可以有很多对策，不能走到利用刺激房地产来拉动经济的旧路上。“特别是购房融资杠杆，要严格控制，这关系到未来的系统性金融风险。”

再来看广州的具体文件。

广州市政府3月3日发布了《广州市坚决打赢新冠肺炎疫情防控阻击战努力实现全年经济社会发展目标任务若干措施的通知》(以下简称“《通知》”),其中有48条举措,包括:广州公寓、商铺等商办项目不再限定最小分割单元,不再限定销售对象。

4日,《通知》被广州市政府官网撤下。5日,“消失”的《通知》再次出现,但原本关于松绑商服类项目的政策条文已被删除。

“此次政策删除了此前备受争议的商服认购内容,说明对一些敏感性的购房政策依然会斟酌,进一步体现了房住不炒的导向。”易居研究院智库中心研究总监严跃进分析,广州政策的调整,也说明近期部分城市一些涉及购房领域的政策并不成熟,后续地方出台放松政策会更为谨慎。

严跃进认为,此类政策之所以受关注,是因为两点。第一、商服类项目的管控一直被认为是打击炒房的一种手段,贸然放松会产生误解。第二、广州为一线城市,率先放开的信号意义较大,所以政策调整会比较谨慎。

“根据疫情对政策作出调整是符合实际的,但是要以房住不炒为底线,不能鼓励或变相支持炒房。”邹琳华说。



房企的花式自救，下一步要怎么走？

实际上,除了各地出台的相关房地产政策,房企“自救”方式也花样繁多。打折促销、直播卖房、债券融资等都在此列。

绿地集团发布措施,缴纳认筹金5000元/套,签署《认购协议》的购房者除享受楼部优惠外,额外再享98折优惠;如果推荐新客户购买,奖励1%的佣金,再奖励5000元推荐奖金,并退回5000元认筹金。

近来,有关恒大的打折消息更是博人眼球。2月18日-29日,恒大全国各在售楼盘(含公寓及写字楼)实施7.5折优惠;3月1日-31日,则是7.8折优惠。除了打折促销,恒大还称,全国613个楼盘可VR实景看房。目前,房天下、乐居等平台都上线了卖房直播。

“现阶段采取直播卖房,主要是因为短期内房企销售性、经营性的现金流有压力。房企不得不通过直播或者降价的方式先储备一些意向认购的客户。”张宏伟这样点评打折促销和直播卖房。



“通过发债，企业也可暂时获得一些融资性的现金，缓解短期内的资金压力。”他补充说。

梳理显示，房企华夏幸福、万科等在2月份均发布过债券融资相关公告。如，万科拟公开发行不超过90亿元的公司债券，以及不超过30亿元的住房租赁专项公司债券。目前证监会已通过该两笔公司债券发行申请。

在张宏伟看来，这些措施只能说暂时缓解一下房企资金压力。由于销售不畅，市场还基本处于冷冻阶段，房企普遍性面临比较大的压力。“接下来，预计会有一些定向宽松的政策去激活市场交易，让市场更快有序恢复。”

“直播卖房、打折促销等，在疫情未结束之前，作用并不很大。结束之后会有更大的作用。”邹琳华认为，未来楼市调控政策的底线依然是不支持炒房、不刺激购房。

来源：中国新闻网 作者：彭婧如

中国经营报
CHINA BUSINESS JOURNAL

触角



2020中国企业竞争力夏季峰会
China Business Annual Meeting On Enterprise
Competitiveness 2020 Summer Summit



四川正正教育培训研究院
SI CHUAN ZHENGZHENG EDUCATION TRAINING INSTITUTE

第二季 20期线上直播倾情上线 企业战疫 共克时艰

深入20大垂直行业/分析疫情下行业数据/洞悉企业出路和机遇

约惠女神节

中经报商城

美丽升级

全店商品9.5折

2020年3月2日 —— 2020年3月9日



推荐阅读



点击大图 | 武汉楼市自救



点击大图 | 疫情之下：苹果供应链危情时刻？

—— 经营成就价值 ——
中国经营报
CHINA BUSINESS JOURNAL

新媒体产品矩阵



▲ 据说关注这个号的人财商都很高