

房地产市场迎来“定心丸” 广东多举措促市场稳定

本报记者 陈靖斌 广州报道

近日,广东多地相继出台政策来稳市场。9月21日,广东省统计信息网发布2022年1~8月广东房地产市场运行简况。

据了解,1~8月,广东省完成房地产开发投资0.99万亿元,同比下降12.1%。其中,商品住宅投资下降12.2%。分区域看,珠三角核心区房地产投资下降8.4%,沿海经济带下降24.5%,北部生态发展区下降35.7%。

《中国经营报》记者了解到,在此背景下,广东市场利率定价

稳定广东市场

广东省统计信息网发布2022年1~8月广东房地产市场运行简况。

数据显示,今年1~8月,广东全省商品房销售面积同比下降24.5%。其中,商品房销售面积是指报告期内出售新建商品房屋的全部总面积,即双方签署的正式买卖合同中所确认的建筑面积。

房地产开发投资方面,今年1~8月,广东省完成房地产开发投资0.99万亿元,同比下降12.1%。分区域看,珠三角核心区房地产开发投资下降8.4%,沿海经济带下降24.5%,北部生态发展区下降35.7%。其中,房地产开发企业本年完成投资是指报告期内完成的全部用于房屋建设工程、土地开发

自律机制成员单位发布《关于调整辖内房地产信贷政策的决议》,按照“因城施策”原则落实首套和二套住房“认房不认贷”政策、河源调整首套房最低首付比例以及阶段性调整首套房利率下限。广州亦推进调整新房备案价以及“带押过户”事宜。

尽管如此,但在中国房地产数据研究院院长陈晟看来,“目前供应和需求端政策释放已经非常充分,包括最近个税收安排以及公积金包括利率的下调安排。下一阶段还应出台相应政策,为优秀的企业带来更稳定的预期。”

工程的投资额以及公益性建筑和土地购置费等的投资。

在陈晟看来,市场整体发展信心不足。“作为改革开放先行地,广东前8月的市场情况,与全国市场的情况也相当类似,同时也体现出‘分城施策’的状态,可以看到,核心区域下降幅度跟沿海经济带的,跟北部生态发展区的下降幅度是不一样的,核心区还是优于其他的部分,这个跟全国的核心区域比周边区域要相对好是相关联的。”

事实上,为了维护市场的稳定与信心。近日广东多地也在“因城施策”地调整房地产政策。

9月30日,广东市场利率定价自律机制成员单位发布《关于调整



近日,广东多地相继出台政策来稳市场。

本报资料室/图

辖内房地产信贷政策的决议》,按照“因城施策”原则落实首套和二套住房“认房不认贷”政策、河源调整首套房最低首付比例以及阶段性调整首套房利率下限。

其中认房不认贷政策,对当地认定家庭名下拥有0套住房的,申请商业性个人住房贷款时,利率和首付均按首套房政策执行;而对当地认定家庭名下拥有1套住房的,申请商业性个人住房贷款时,购买普通商品住房的,利率和首付均按首套房政策执行;购买非普通住房的,利率和首付按二套房政策执行。

此外,对家庭有2笔未结清商业性个人住房贷款的,暂停发放商业性个人住房贷款。上述“认

房不认贷”标准从10月1日开始执行。

值得注意的是,目前,佛山、珠海、中山、江门、东莞、惠州、肇庆、韶关、河源、云浮、清远、湛江等已完成备案工作。也意味着这12个城市是可以按照上面4条执行“认房不认贷”政策。

此外,9月15日,广州市还调整新房备案价,“一房一价”由原来按楼栋均价上下浮动6%,调整为可上浮10%、下浮20%,楼栋均价不能超过项目核定线均价。

9月22日,人民银行广州分行近日向辖内各中心支行及银行机构发布关于鼓励推广二手房“带押过户”模式有关事宜的通知,拟进行二手房“带押过户”推动工作。

重塑信心更需稳定预期

事实上,除了地方政府相继出台政策来维护房地产市场稳定外,社会资本也在释放积极信号以维护房地产的信心。

今年上半年,龙湖集团如期交付76个项目,共计5.25万套品质住宅,100%按期交付,其中超30%项目实现提前一个月以上交付。龙湖集团CEO陈序平在近期业绩说明会上表示,“我们整个开工节奏是通过减少一些未销售、未开工的组团来平衡,对于已经销售、已经开工包括确定交付的,我们会确保如期交付,甚至会提前交付。”

碧桂园计划交付1081个批次,截至6月30日已累计合同交付1070个批次,达到交付条件的产品超25万套、3743万平方米,按期交付率约99%。截至6月30日,碧桂园集团今年有36个区域146个项目165个批次实现“交房即交证”。

今年7月,中国奥园跟绿城首个代建合作项目落地广州云和公馆。目前,绿城旗下总包施工方已经进场作业。

尽管社会资本也在释放积极信号,但在陈晟看来,广东仍需出台更多有力政策,为优秀的企业带来更稳定的预期。“对整体区域里面的人口、产业、资源,包括环境要进行整体的平衡和协调,针对房地产市场的供需关系进行相关的推动和扶持,利用

好税收政策,货币政策以及市场政策,对不同的区域进行推动。”

中国豪宅研究院院长朱晓红则告诉记者,广东还要开诚布公地向房企向全社会表明对房地产行业发展的态度与规划。房企则要在看清大势的前提下,了解项目关联城市发展规划,深入了解房地产行业发展的权重,以及市场的潜力,拿地规模,开发规模要量力而行。

“在建项目,要确保合同中的品质与进度条款兑现。总之,房地产发展的难点:一是对房地产行业认知争议很大,认同感不足,这要把行业纠偏以及企业自律自救结合起来;二保交楼房企是主体,义不容辞,但地方政府与关联部门,要派员入驻,制定可行可考核的帮扶措施。”朱晓红表示。

独立国际策略研究员陈佳则认为,就地域特色而言,广东在地产开发、房产销售与产融创新方面一向走在前列,辖区房地产企业积极转型现代服务业的尝试也有比较成功的案例。这个势头一定要保持下去,同时要深化产业链转型,推进产行业技术全面进步,不断提高房地产商品的科技人文综合价值。“最后要结合国家当前稳经济稳大盘,不断推陈出新稳定房地产高质量发展的宏观政策,做好区域政策配套,在促发展的同时做好控风险。”

实探热点城市“带押过户”:有城市已实际执行 交易成本降低1/3

本报记者 蒋翰林 广州报道

近期,全国多地推出了二手房交易的新模式,“带押过户”。据《中国经营报》记者粗略统计,今年8月份以来,已有广州、深圳、珠海、昆明、南京等十多个热点一二线城市出台“带押过户”新政或已实际执行。

9月21日,中国人民银行广州分行日前向辖内银行机构下发了《关于鼓励推广二手房“带押过户”模式有关事宜的通知》,提出推广“带押过户”需兼顾便利性与资金安全,同时鼓励结合实际探索“带押过户”模式。据了解,这是国内金融机构首个明确鼓励推广“带押过户”的

深圳首例“公证提存+免赎楼带押过户”

可以将交易成本直接降低三分之一。

9月1日,深圳市坪山区司法局发布《首创!坪山公证处完成深圳首例“公证提存+免赎楼带押过户”二手房交易服务,实践二手房交易新模式!》一文。至此,深圳完成了首例“公证提存+免赎楼带押过户”的二手房交易,成为首个执行“带押过户”模式的一线城市。

据坪山公证处官网消息,该处于6月中旬与交易各方签署“公证安心付”资金监管(担保性提存)服务协议,7月底顺利完成带抵押过户、资金结算及抵押登记注销,并于8月中旬完成房屋交接及尾款结算工作,此次交易涉及十几套房产,4000多万元交易资金。

坪山公证处称,“带押过户”模式免去了赎楼环节,也为交易双方节省了赎楼过程中产生的赎楼资金利息、担保费等赎楼费用,按目前市场一般赎楼费用测算,可以将交易成本直接降低三分之一,对于被查封房产的交易,由于赎楼的费用更高,降低的比例无疑更大。但值得注意的是,该业务目前只针对不良资产和查封房产。

传统的二手房交易需要“先赎楼再过户”,流程较为繁琐,整个周期可长达一个多月。通常的操作流程包括:卖方借款或买方垫资还清银行贷款,进而解除抵押、办理交易过户,再由买方重新设立抵押,一系列流程缺一不可。登记完成后买方银行放款,卖方最终才能拿到剩余的房款。

在这一过程中,卖方往往需要花费大量时间筹集资金、到银行办

官方文件。

多位受访专家表示,“带押过户”是提振楼市,尤其是二手房市场的重要措施。相比此前还清按揭才可解押、过户,“带押过户”可降低成本、缩短周期,有助于新市民购房,也能促进换房需求,预计会有更多城市跟进“带押过户”模式,未来有望能够全面实行。

政策出台,实际落地情况如何?记者于9月25日联系多家国有、股份制银行在广州的支行,银行均表示仍在研究细节,目前没有进一步落实,尤其是抵押权隶属跨行的情况,执行“带押过户”的可能性不大,但行内带押过户转按揭未来应该是没问题。

理提前还款等,如果卖方寻求社会“过桥资金”还会加大风险。记者了解到,借贷机构“过桥”费一般为所借金额的万分之八/天左右,如果按照卖房者借用100万元的资金“过桥”,借用时间为30天的话,则会产生2.4万元的“过桥”费,时间越长,产生的“过桥”费用还会越多。

而与目前通行的“先赎楼再过户”模式相比,“带押过户”则规定,存在抵押的房产要进行交易的,无需先行还贷或垫付,即可实现抵押变更、转移登记及新抵押设立。

9月21日,中国人民银行广州分行对广东辖内分支机构和商业银行发文,鼓励推广二手房“带押过户”模式。此次银行机构作为“带押过户”政策的发布主体备受关注。《通知》指出,二手房“带押过户”模式与原交易模式相比,可大幅缩短交易时间,降低交易成本,提升交易效率和便利度,有利于激发二手房市场交易活力。

《通知》称,推广二手房“带押过户”模式,可在盘活二手房交易的同时,间接加快新房去化,形成新建商品房市场和二手房市场之间的相互促进,更好地满足刚性和改善性住房需求,促进房地产市场良性循环和健康发展。

9月22日,“广州不动产登记”公众号发布了二手房“带押过户”的登记流程,其中提到“存量房转移登记+抵押权变更登记”模式,即买卖双方与同一贷款机构签订相关协议后,可在不注销原有抵押登记的情况下直接申请办理抵押权变更。

热点城市积极探索

专家称“带押过户”缩短了交易的周期,有助于新市民购房,也能促进换房需求。

深圳、广州都对于“带押过户”实施风险进行了政策把控。其中,深圳坪山区司法局提出了引入具有政府信用背书的独立

第三方机构“公证提存+免赎楼带押过户”模式。广州相关政策文件则称,针对跨行间二手房“带押过户”可能产生产权过户

后,银行抵押权落空、交易最终未达成的风险,可引入公证或担保等第三方机构,保障资金安全,防控业务风险。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,有公证处的法律权威以及其独立性,能消除各方对风险的担心。比如,卖方拿不到款但过了户,买房给了钱但收不了房,银行担心交易过户了但原债权得不到保障等。“有公证处的‘公证提存+免赎楼带押过户’,将卖方借款或买方垫资、还清银行贷款、解除抵押、办理交易过户、买方重新设立抵押这些流程全部整合起来。”

截至目前,出台“带押过户”新政的多为热点一二线城市。如8月17日,济南市自然资源和规划局协同市住房公积金中心和银行、公证等机构,在全国首次创新推出二手房“带押过户”登记新模式。9月16日,南京市不动产登记中心官方微信号“南京不动产”发布消息称,南京市全面推行二手房“带押过户”的模式。9月23日,合肥不动产登记中心称二手房交易可进行“带抵押过户”。

“目前,一二线热点城市不仅换房需求大,刚需也很大。”李宇嘉表示,“带押过户”直接的好处就是免除了赎楼担保的费用,且大大简化了交易流程,降低了信用信息调查的成本、缩短了交易的周期,有助于新市民购房,也能促进换房需求。

此外,李宇嘉还提到,目前,在广州、深圳等热点城市,新房供应存在高房价、大户型化、豪宅化等趋势,小户型、总价可控的二手房是新市民上车的主要选择。这也是为何,热点城市推出“带押过户”的迫切程度会更高。



广州市黄埔区中介门店,中介人员告诉记者,目前“带押过户”还没有操作实例。

蒋翰林/摄影

广州:尚未落地 已在研究细则

记者咨询了广州国有四大行及股份制银行,银行方面均称目前还没有进一步的举措。

多地推出“带押过户”二手房交易模式的背后,是近期二手房交易下降,跌幅甚至大于新房市场的状况。国家统计局数据,8月份,一线二手住宅销售价格环比由7月上涨0.2%转为持平;二线城市二手住宅销售价格环比跌幅扩大0.1个百分点,为-0.3%。贝壳研究院最新监测数据显示,8月份,重点50城二手房市场活跃度较7月有所减弱,超七成城市二手房成交量环比下降。

不过就广州“带押过户”的执行情况来看,政策尚未完全推开。记者咨询了广州国有四大行及股份制银行,银行方面均称目前还没有进一步的举措。

一位银行个贷经理表示,“目前银行正在研究细则,将会引入合作的担保公司来确保资金安全,过户顺利进行,预计后续将会推出行内的带押过户业务,也就是二手房买方需要在此前卖方该房屋的抵押贷款银行办理贷

款;但对于抵押权隶属跨行的,对方称可能短期内执行尚有难度。”

同时,记者咨询了房产中介机构,对方表示,“我们门店的二手房交易目前交易流程没有变化,也还没有实际操作的案例,我们还是让业主首先还完按揭。”

对此,IPG中国首席经济学家柏文喜表示,最早提出新政的地区银行并没有真正实现贷款规模提升购房情况增加等情况,与此同时客户对“带押过户”这

一业务的需求不高。一方面说明二手房市场本来就尚未回暖而交易过于清淡,对于这个二手房便利措施并不敏感,另一方面也说明行业对此政策的了解仍然有限。

他补充道,多地推出的二手房“带押过户”模式,这种效力应该是长期性的,且能在短期内体现鼓励交易的意图。预计会有更多城市跟进“带押过户”模式,未来可望能够全面实行。