



供需两端发力 年内超百次调控降楼市“虚火”

■本报记者 杜雨萌 昌校宇 刘萌
见习记者 杨洁

今年以来,为应对“打新潮”“万人摇”“二手房跳价”“法拍房升温”等楼市“虚火”的蔓延,应接不暇的热点城市楼市调控政策相继落地。截至目前,多地陆续出台的房地产

调控措施已累计超过百次。从具体内容看,限购升级、增加用地供应、加强房贷管理、打击市场乱象等成为关键词。

接受《证券日报》记者采访的多位专家认为,楼市调控的目的,就是为了实现“房住不炒”,让房子回归本身的居住功能。

调控持续升级降“虚火”

今年以来,多地楼市调控政策不仅层层加码,其方向也由一线城市向二线、三线城市延伸。比如,4月5日,合肥市出台深化住房限购的楼市新政。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐在接受《证券日报》记者采访时表示,限购是实施房地产长效机制中较为常用的交易限制措施,在房地产市场运行中起到“减速带”作用,快速扭转部分过热地区的市场预期,有效抑制投机投资购房需求,同时又能起到保护刚需购房群体的作用。

具体来看,此次合肥市提出,暂停市区范围内拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭在滨湖新区、政务文化新区、高新技术产业开发区和其他区域指定学校的学区范围内购买二手房;同时,暂停向法人、非法人组织出售市区范围内新建商品住房和二手房(经批准的人才公寓、重点招商引资项目除外);另外,通过司法拍卖或招投标中心公开拍卖方式取得市区范围内商品住房的,应当符合本市住房限购政策,并设置为竞拍条件。

事实上,不只是合肥市,纵观今年以来多个热点城市出台的楼市调控内容,加强住房限购,不仅被摆在更加突出的位置,而且限购的扩围还与“限售”等措施互相搭配使用。

例如,对于今年屡屡占据楼市调控热搜榜的杭州市来说,3月初发布的《关于进一步规范房地产市场秩序的通知》在加强住房限购方面,规定参与本市限购范围内住房司法拍卖的竞买人,须符合本市住房限购政策;再比如,3月30日西安市发布《关于建立房地联动机制促进房地产市场平稳健康发展的通知》中,进一步将限购人群的覆盖面,延伸至新市民和刚需群体,与此同时,还配合延长限售时间。

土地供应开闸为楼市降温

为有效缓解住房供需矛盾及为“高烧”楼市降温,加大住宅用地的供应力度成为多地楼市调控政策的“座上宾”。

例如,为满足居民刚需和改善型住房需求,稳定市场预期,3月30日,合肥市自然资源和规划局公布《合肥市2021年度国有建设用地供应计划(市本级)》显示,今年合肥市区住宅用地计划供应660公顷,其中居住用地供应计划为600公顷,占计划总量的22.78%;租赁住房用地(单列)供应计划为60公顷。

3月31日,北京市发布今年的集中供地计划,以及首批30宗挂牌土地的详细信息。按照计划,北京市将于3月份、7月份左右、11月份左右分三批次发布商品住宅用地出让公告。其中,首批挂牌的30宗土地,总用地面积约169万平方米,建筑面积约345万平方米,挂牌总价约1035.81亿元。

同日,苏州市自然资源和规划局发布的《苏州市2021年度国有建设用地和住宅用地供应计划》显示,苏州市区(含吴江)2021年度国有建设用地供应计划总量为2231.7公顷,其中住宅用地供应计划为615.2公顷,占计划总量的27.6%(其中租赁住房用地55.9公顷,商品房用地460.8公顷,其他用地98.5公顷)。

谈及增加住房用地供应规模对楼市降温的意义,中航证券首席经济学家董忠云对《证券日报》记者表示,供给与需求决定价格,楼市调控要稳定房价,就要同步从供给与需求两端着手,促进供需平衡。虽能通过阶段性抑制需求来引导房价,但需求往往不会消失而只是延后集中释放,届时可能造成房价的快速拉升。因此,一方面需要通过货币政策与楼市调控的结合来限制投机性购房,突出房屋的居住属性;另一方面,要积极增加土地供给,满足合

许小乐认为,限购的覆盖面扩围,可以说是楼市调控深化完善的必然结果。即新房被限购后,场内带有投资、投机性的资本就会开始涌入二手房、法拍房等之前楼市调控的空白区域,而限购类型从新房向二手房以及法拍房等的扩围,无疑能堵住这部分的政策漏洞,以保持并促进房地产市场平稳健康发展的调控趋势。

仅从楼市调控角度来说,事关限购从无从小事,尤其是一些可能存在的限购松绑政策。

以3月24日南昌市政府发布的《促进全市房地产市场平稳健康发展的若干政策措施》为例,“推进大南昌都市圈居民购房同权进程”,改变“限价房、竞地价”单一土地出让方式等内容,就被看作是限购松绑。据悉,该政策发布仅一天就被叫停。同时江西省政府约谈了南昌市政府主要负责同志,责令南昌市政府立即纠正,消除负面影响,确保市场稳定。而住建部也已派出督导组赴南昌现场督导。另据记者了解,住建部已将南昌市列入房地产市场监测重点城市名单,并加强对南昌市房地产市场的监督管理。

58安居客房产研究院副院长张波对《证券日报》记者表示,针对需求侧的限购政策是房地产调控的重要一环,一旦热点城市的限购闸门打开,势必会导致短期内实际购房数量的大比例提升,而市场的供不应求又将推动房价非理性上涨,从而快速影响房地产市场的平稳发展。

在张波看来,目前限购政策在一线、二线等热点城市执行力度已属偏弱,预计未来的限购政策更多会在“打补丁”层面进行落实,部分过热的三线城市也可能进一步强化限购政策。总的来说,楼市限购政策的市场效果已经开始显现。

的居住需求。只有供需两端共同发力,才能促进楼市供需结构的持续改善。

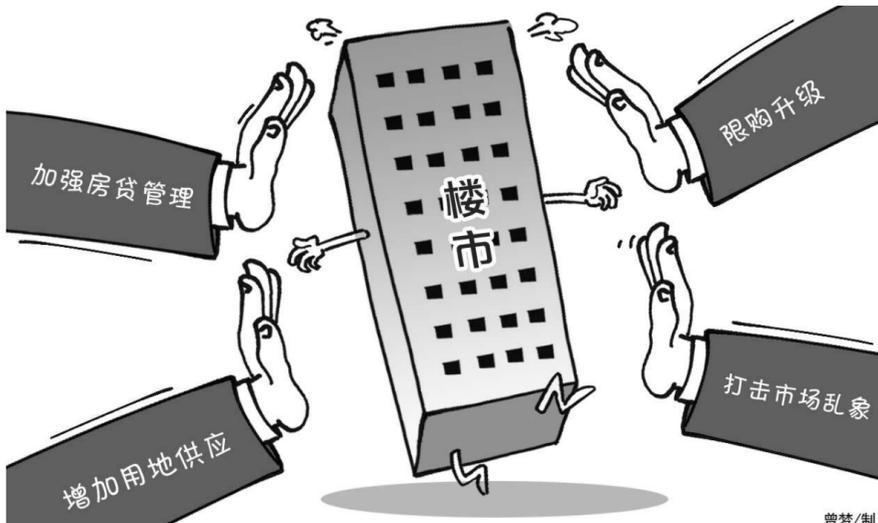
据Wind数据显示,2017年以来,我国100个大中城市供应土地规划建筑面积逐年提升,对应到房价表现上,百城住宅价格指数同比涨幅显著放缓,波动性也明显减小。

贝壳研究院高级分析师潘浩在接受《证券日报》记者采访时称,首先,从总量上增加住宅用地供应进而增加新房市场供应量,旨在解决因供需不平衡带来的房价上涨过快,以及引发的一系列市场不规范行为。

“近日,多地出台调控政策,都在政策中明确提出增加年内土地市场供应量,此举一方面缓解热点城市土地市场供应不足的情况,减少因竞价带来的土地价格上涨;另一方面为新房市场储备供应量,预计明年起新增供应量开始逐渐入市,将有利于缓解新房市场供需矛盾,从而稳定价格,为楼市降温。”潘浩说。

他认为,集中供地政策的推出旨在“减少土地公开出让过程中,关联信息不充分带来的对市场预期的影响,纠正信息披露随意性、碎片化、不确定等不规范问题,防止市场主体由于不掌握重要关联信息带来的竞争”,此举重点在于稳定预期和减少竞价带来的市场热度非理性上升,从而起到稳定地价和房价的作用。

在董忠云看来,首先,应进一步规范和优化土地出让制度和相关程序,加强对土地用途的监管。其次,要继续落实“人地挂钩”政策,各地政府应对本地人口结构、人员流动情况加强监测与预测,结合人口与产业发展情况,合理制定并及时调整土地供应规划,减少土地闲置和浪费,提高土地利用效率。



曾梦/制

紧扣新热点新问题 各地楼市调控呈精细化之势

■朱宝琛

各地的楼市调控在不断加码,并且呈现出精细化趋势。

4月5日晚间,合肥市发布8条楼市调控新政,内容涉及二手房限购、新房“摇号+3年限售”、学区房学位年限定等。

在此之前,成都、西安等地均对楼市加码调控。据中原地产研究中心统计,今年以来,全国房地产调控政策次数总计已经超过140次。

各地密集出台举措并不意外。今年的政府工作报告提出,保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题,通过增加土地

多地加强房贷管理

房住不炒要求下,涉房贷款严监管仍在继续。继北上广深等一线城市之后,包括合肥、西安等地也发文加强房地产贷款管理。

4月5日,合肥市发布的《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》提出,加强个人住房贷款首付资金来源、最低首付比、偿债收入比、贷款资质的审查,严查查处经营贷、抵押贷流入房地产市场行为。严格落实房地产贷款集中度管理要求,法人金融机构房地产贷款和个人住房贷款占比不得超过人民银行和银保监会规定的上限。

《西安市人民政府办公厅关于建立房地联动机制促进房地产市场平稳健康发展的通知》提出,房地产贷款集中度管理、防范经营性贷款违规流入房地产领域等问题,各金融机构应严格按照监管机构审慎管理政策要求执行。

中南财经政法大学数字经济研究院执行院长、教授盘和林在接受《证券日报》记者采访时表示,如今房地产市场总原则是防止杠杆过

重拳出击治理市场乱象

今年以来,全国多地对房地产市场调控力度不松动,通过层层加码,对房地产市场乱象重拳出击,“打击市场乱象”“规范市场秩序”已成为多地楼市调控政策的重要内容之一。

合肥市提出,“严厉打击各种房地产市场乱象”;西安提出,“规范中介机构房源信息发布行为”;3月8日,海南省发布《海南省2021年房地产市场专项整治工作方案》,提出“全面清理整治房地产市场企业和中介机构违法违规行为,严厉打击规避限购政策、变相涨价、违规销售等违法违规行为”;1月21日,上海市发布《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》,明确提出“严格规范房地产市场经营秩序”“加强对房地产开发企业、销售代理企业和房地产经纪机构的监管,开展房地产市场秩序专项整治工作”。

“房地产市场各类乱象长期存在,多地出台措施规范市场秩序,进一步体现了对房地产市场坚决严格调控的政策导向,有助于更加彻底地落实‘房住不炒’政策,提升对房地产市场宏观调控的效果。”苏宁金融研究院宏观经济研究中心副主任陶金在接

供应、安排专项资金、集中建设等办法,切实增加保障性租赁住房 and 共有产权住房供给,规范发展长租房市场,降低租赁住房税费负担,尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

这些表述,从内容上看,既保持了近年来楼市调控思路的连贯性,又紧扣市场发展中的新热点和新问题。

再来看各地的楼市调控举措,可以归纳为几个方面,包括限购升级加码、增加用地供应、加强房贷管理、打击市场乱象等。这些举措,呈现出精细化趋势,不仅调控范围有所扩大,还针对“经营贷”“学区房”等热点问题进行了特别说明。

以合肥为例,一度因为学区房

过热而引发关注。4月5日发布的调控举措,涉及学位制调整、二手房限购、热点楼盘“摇号+限售”等。其主要特点是坚持调控目标不动摇、力度不放松,在严格执行现有房地产市场调控政策的基础上,突出民生属性、精准调控、综合施策,多措并举满足群众居住需求。

笔者认为,在坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位背景下,各地全方位发力,加大对楼市的调控,让房子回归本身的居住功能,彰显稳定市场预期的坚定立场,对预防当地楼市过热大有裨益。同时,从近期各地的调控政策来看,调控决心明显在加大。这体现的是房地产调控政策趋严的导向,对后续市场稳定将发挥积极作用。

事实上,监管部门对资金违规流入房地产领域的处罚一直保持力度。今年以来,银保监会系统多张罚单直指“信贷资金违规流入房地产市场”。例如,4月6日,中国银保监会丽水监管分局行政处罚信息显示,因贷款“三查”不到位导致项目贷款违规流入房地产市场行为,上海浦东发展银行丽水分行被罚款25万元;因违规发放借名贷款行为、信贷资金违规流入房地产市场行为,浙江遂昌农村商业银行股份有限公司被罚款85万元。

虽然监管部门重拳出击,但信贷资金违规流入房地产市场现象并未销声匿迹。为加强房贷管理,未来各地各部门发力点有哪些?盘和林表示,房贷管理还是要各部门配合,比如如何引导银行对经营贷流向实施追踪、如何打通信息壁垒,都需要多个部门配合。一笔贷款,对于银行来说,一旦跨银行转账,银行就很难继续追踪贷款资金流向,所以需要各地方政府从整体层面去监控经营贷资金流向,打击违规行为。

二手房报价下调现象,预计近期房价上涨趋势将明显放缓。

监管部门在开展整治工作,打击房地产市场“害群之马”方面也毫不手软。比如,今年以来,海口市市场监督管理局严厉打击房地产市场乱象,目前共立案查处房地产案件7宗,结案1宗,罚款98.8万元;据上海房管局3月9日发布的消息,为进一步规范房地产市场秩序,上海市区房管、市场监管和城管执法等部门坚持管执联动,加大行政监管和执法力度,严肃查处了一批违法违规案件,并通报6起典型案例。

谈及接下来在净化房地产市场环境,遏制乱象滋生方面还需如何发力,陶金认为,一是需要加大对违法违规行为的惩处力度,公开曝光典型案例;二是需要形成常态化的监控机制和制度化的管执办法,形成更加细密的监管网络,维护消费者的合法权益。

“目前来看,还需强化对二手房的监管,同时对各类自媒体和各类微信群推广楼盘等行为给予关注。”上海易居房地产研究院总监王跃进对《证券日报》记者说。

财政部五举措减税降费 让企业有更多获得感

■本报记者 包兴安

4月7日,财政部部长助理欧文汉在国新办举行的新闻发布会上表示,下一步,将综合考虑财政可持续和实施助企纾困政策的需要,平衡好“当前和长远”“需要和可能”的关系,着力完善减税降费政策,优化落实机制,提升政策实施效果,让企业有更多获得感。

欧文汉提出了五个方面的具体措施:第一,继续执行制度性减税政策。第二,阶段性的减税降费政策有序退出。第三,要突出强化小微企业的税收优惠。第四,加大对制造业和科技创新的支持力度。延续执行企业研发费用加计扣除75%政策,将制造业企业加计扣除的比例提高到100%,激励企业加大研发投入,对先进制造业企业按月全额退还增值税增量留抵税额。第五,继续清理收费基金。

近期召开的多次国务院常务会议对减税降费作出部署。其中,3月31日召开的国务院常务会议确定了进一步支持小微企业、个体工商户和先进制造业的税收优惠政策。“上述政策加上已出台税收优惠政策,预计全年新增减税超过5500亿元。”

普华永道中国税务政策服务主管合伙人马龙对《证券日报》记者表示,2021年是我国走出疫情冲击,经济继续复苏的一年,也是“十四五”规划的开局之年。积极的财政政策要提质增效,优化和落实减税政策,释放了继续为市场主体纾困,更加激发市场主体活力的积极信号。这些减税降费政策既包括此前部分应对疫情税收优惠政策的延续,例如增值税小规模纳税人减按1%征收率征收增值税,还包括加大力度为中小微企业持续减负的新举措。

“这些政策的出台,有利于进一步减轻中小微企业负担,为市场主体恢复元气、增强活力提供持续性的帮助。”马龙说。

中国财政学会绩效管理专委会副主任委员张依群对《证券日报》记者表示,过去我国减税降费是以大规模、普惠性为主要特征,今年是以实体经济、重点行业作为减税政策的着力点,在保就业、惠民生、促发展方面的针对性更强,充分体现了减税降费政策在兼顾经济和社会稳定协调发展方面的关键性作用。

“这不仅可以有效克服过去减税降费重点立在当前的短期效应,也有利于让减税降费政策着眼于‘十四五’时期乃至更长时期的远期效应,让减税降费政策外延更加惠及全社会的长远发展目标。”张依群说。

值得关注的是,目前,已有相关税收优惠政策文件发布。4月7日,财政部、国家税务总局发布《关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》,明确了企业研发费用税前加计扣除政策,制造业企业开展研发活动中实际发生的研发费用,未形成无形资产计入当期损益的,在按规定据实扣除的基础上,自2021年1月1日起,再按照实际发生额的100%在税前加计扣除;形成无形资产的,自2021年1月1日起,按照无形资产成本的200%在税前摊销。

据测算,实施这项政策,预计可在去年减税超过3600亿元的基础上,今年再为企业新增减税800亿元。

这一制度性安排,是今年结构性减税中力度最大的一项政策。

深交所投教专栏 基础设施公募REITs 业务之基金交易ABC(二)

1. 基础设施基金可以采用询价交易方式,什么是询价交易?
询价交易是指投资者作为询价方向被询价方发送询价请求,被询价方针对询价请求进行回复,询价方选择一个或多个询价回复确认成交的交易方式。

2. 基础设施基金参与回购业务应符合什么规定?
基础设施基金可作为质押券按照深交所规定参与质押式协议回购、质押式三方回购等业务。

原始权益人或同一控制下的关联方在限售期满后参与上述业务的,质押的战略配售取得的基础设施基金份额累计不得超过其所持全部该类份额的50%,深交所另有规定除外。

3. 基础设施基金流动性服务业务安排是怎样的?
基础设施基金上市期间,基金管理人原则上应当选定不少于1家流动性服务商为基础设施基金提供双边报价等服务。

基础设施基金管理人及流动性服务商开展基金流动性服务业务,按照《深圳证券交易所证券投资基金流动性服务业务指引》及其他相关规定执行。

4. 基础设施基金交易信息通过什么渠道披露?
深交所交易时间内通过交易系统或交易所网站即时公布基础设施基金的证券代码、证券简称、买卖方向、数量、价格等信息。

5. 投资者交易基础设施基金前是否需要签署风险揭示书?
普通投资者首次认购或买入基础设施基金份额前,应当以纸质或者电子形式签署风险揭示书,确认已了解基础设施基金产品特征及主要风险。