

# 调控高房价各地有啥硬招 多地供需匹配持续强化

7月底召开的中央政治局会议提出,下决心解决好房地产市场问题,坚持因城施策,促进供求平衡,合理引导预期,整治市场秩序,坚决遏制房价上涨。这是今年以来在“房住不炒”总基调下,房地产调控的再次升级。那么,在因城施策原则下,各地解决房地产问题都有些什么硬招?

## 调控扩围密度增加

数据显示,今年前7个月,我国主要城市房地产调控累计达260次,同比上涨80%。其中7月单月,全国楼市调控密集程度再创新高,合计超过60个城市发布了超过70次各类型房地产调控政策,相比6月份出现了翻倍的变化。

中原地产首席分析师张大伟认为,一线城市具有“风向标”的意义。深圳在7月31日发布全面升级调控政策,代表了新一轮楼市调控升级的开始。

中国指数研究院的调研显示,今

年上半年限购限售政策新增或升级的城市中,限购方面有超过六成集中在中西部、东北地区;限售方面超过七成集中在中西部和东北地区,这意味着以往调控偏弱的中西部和东北省份正加入“补调阵营”。

以东北地区为例,今年上半年,大连首次出台调控政策,针对不同户籍人群、不同购房需求实施限购、限贷、限售措施;哈尔滨首次出台调控政策,对主城区新建住房实施限购;沈阳调控政策升级,强化限购,将限售范围扩至全市。

## 调控力度持续升级

2016年9月30日,北京发布楼市新政,开启全国新一轮楼市调控浪潮。各地陆续出台多种调控措施,其中最典型的是“四限”:限购、限价、限贷、限售。

北京金融风险管理研究院院长李永壮说,今年以来,各地房地产调控政策明显升级,在“旧四限”基础上增加“新四限”,即限商住、限离婚、限落户、限公司。“四限”升级为“八限”,标志着房地产调控中的政策漏洞正被全面压缩。

限购扩容升级,限售向县级城市下沉。数据显示,上半年约有11个城市出台限购政策(海南全省限购)、23个城市出台限售政策(海南全省限售)。西安、长沙、杭州、上海对企业开

始实行限购措施,海南、成都等地限购范围持续扩大;诸如济南济阳县、阜阳阜南县等县级城市也出台了较为严格的限售政策。

张大伟认为,7月多个城市发布了约束企业购房的政策,全面封堵投资炒房的可能性。暂停企事业单位购买住房,这一政策有可能继续向多个城市蔓延。

与此同时,各地也不断强化市场监管。北京、重庆、西安、长沙、石家庄、丹东、贵阳等地出台措施,加强市场监督检查;长沙、成都、武汉、西安、佛山、杭州等地出台公证摇号销售政策。西安还规定公证摇号售房时,房地产商应提供不低于50%比例的房源优先保障刚需家庭。



## 供需匹配持续强化

各城市在需求端进行重点调控外,也注重在供给侧解决供需结构不匹配问题。多地集中出台土地供给计划与住房保障政策,加力建设“以政府为主提供政策性支持住房、以市场为主满足多层次需求”的住房供应体系。

数据显示,今年以来,各地政府延续去年以来的加速推地模式,仅今年上半年,全国300个城市共推出住宅用地5亿平方米,同比增长30.4%。

在租赁住房方面,自中央提出构建“租购并举”住房制度以来,各地出台诸多有关租赁住房的保障性政策,并在房源保障上进行有力推进。在一

线城市中,北京为开发住房租赁项目

的企业、农村集体组织和国企等提供长期低息信贷资金;上海提出鼓励国企、事业单位加大新增租赁住房的用地供应;深圳采取多种措施保障租赁住房供应,在供应结构上确立租赁住房和人才住房的硬性供应指标。

此外,多地还加大政策性支持住房建设。北京提出,增加共有产权住房规模;深圳明确商品房、人才住房和安居型商品房、租赁住房比例分别为40%、40%、20%;广东提出在广州、深圳、珠海、佛山、茂名5市先行探索试点共有产权住房政策,试点时限为1年。

(据新华网)

## 专家建议适当控制使用消费贷趸缴房租比例

继“抬价抢房、推高租金”后,部分长租公寓又被曝出违规使用“租金贷”,而近期杭州长租公寓公司鼎家“爆仓”也被认为与其违规使用“租金贷”有关,引发舆论对“金融工具+长租公寓”模式更大的质疑和担忧。

不过,近日有媒体报道称,鼎家董事长魏永峰复盘“爆仓”始末,并表示爆仓的核心不是P2P,转移资产、资金之类的原因,核心问题在于收房上面没有控制好,导致收房价格高,空置变多。同时,运营成本过高,而管理上又出现了漏洞,被销售人员钻了空子,经营不善导致了资金短期缺口,再加上挤兑,才出现了这个结果。

尽管如此,业内人士仍对长租公寓利用租金“期限错配”产生的“资金沉淀”进行扩张的风险表示担忧。

中原地产首席分析师张大伟认为,

租赁市场最大的问题表面是租金上涨,其实背后更大的问题是长租公寓企业的资金链断裂可能。从规范的运作企业看,租赁代理企业赚取的是租金服务费与差价,对于租赁企业来说基本不存在风险。但越来越多的企业利用租金的支付差,也就是给付房主按月付,而收取租户按照季度甚至半年、一年,这种就带来了租金差。利用这个租金差建立资金池,挪作他用,必然会有经营风险。

中联基金总经理何亮宇也认为,“期限错配”与“资金沉淀”存在风险,特别是在企业持续经营能力不足或沉淀资金挪做他用后投资失败的情形下。而消费贷中主要存在三种不规范情形:一是与租客的租约是一年趸缴的,但消费贷却是两年甚至三年的;二是租赁企业不充分介绍各种支付方

式,刻意引导甚至隐瞒欺诈租客,诱使其采取消费贷方式;三是租赁企业获得“沉淀资金”后,不进行主业扩张,挪做他用。

不过,何亮宇同时指出,资金沉淀是二房东经营模式带来的实际情况,与消费贷无必然关系。消费贷模式支持了行业规范企业和龙头企业的发展,帮助企业和市场快速形成规模,也给租客带来了实惠,是“好金融”。但发展过程中,确实存在违法违规行为,导致风险暴露,有的即使是合法合规的,也存在使用消费贷过度的情况或趋势。

为此,何亮宇建议,一是确保租金趸缴合同期限与贷款期限匹配。二是必须充分披露贷款行为,不得通过刻意引导、隐瞒信息等手段诱使租客选择消费贷。三是应适当控制使用消费

贷趸缴房租比例,一方面可以考虑与其企业净资产挂钩比例,另一方面也可以适当控制使用消费贷交房租占全部租赁行为的比例。四是适当监管趸缴租金的使用,应主要用于主业扩张,防止挪用风险。“当然,我国银行没有账户管理职能,任何经营模式都有属于企业自身自由资金和不完全属于企业自有资金的现金管理问题,资金性质和使用的监管是一个挑战。”他说。

对于如何监管租赁企业的资金,房东东公寓学院创办人全雳认为,监管机构可以考虑建立起类似银行资本充足率之类的监管指标体系,在满足一定的消费金融需求的基础上,控制住房屋租赁企业的杠杆率。同时,也可以建立租赁合同备案制度,动态监测租赁企业的流动性风险。

(据《证券时报》)