

多城推出二手房成交参考价格机制

继2月初深圳推出二手房参考价格机制后,近期西安等城市相继跟进。机构指出,深圳出台二手房参考价以来,月成交量已三连跌,效果显著,不排除更多热点城市出台二手房参考价格机制。



新华社图片

●本报记者 张军

7月8日,西安市住建局发布《关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》,明确房地产经纪机构、房地产销售服务人员不得以“学区房”“学位房”等名义炒作房价;涉及二手房交易各环节有关机构要将二手住房成交参考价格作为参考依据。

同时,要求房地产经纪机构、房地产网络信息发布平台下架价格虚高的二手住房房源;西安市房产交易管理中心以住宅小

区为单位,充分参考二手住房网签成交价格、评估价格等因素,经调查分析,形成二手住房成交参考价格。

同日,成都公布第二批住宅小区二手住房成交参考价格。

7月9日,上海市在已实施房源挂牌核验基础上,增加价格信息核验。上海市房管局有关负责人表示,实施二手房源价格核验,是为了进一步规范整顿房地产经纪机

构和房地产信息服务平台企业的经营行为,是加强房地产市场调控和监管的重要举措。

今年2月初,深圳就出台了二手房参考价机制。对于西安建立二手住房成交参考价格发布机制的原因,西安市住建局表示,引导二手住房理性交易,稳定市场预期。

从深圳的情况看,2月初发文建立二手住房成交参考价格发布机制,同时发布

深圳3595个住宅小区二手房成交参考价格,之后多家银行以此作为按揭贷款的参考依据。

平安证券指出,深圳自2月实行指导价以来,二手房月成交量已三连跌。6月的成交量跌破3000套,同比下降近8成。整体而言,该机制对抑制房价过快上涨,稳定市场预期效果明显。不排除更多热点城市出台二手房参考价格机制。

政策密集出台,推动楼市稳定健康发展。有分析人士称,叠加参考价格机制,二手房市场或迎来降温。

植信投资首席经济学家兼研究院院长连平日前表示,房贷趋紧,地方政府管控力度加强,下半年房价上涨动能料有所减弱。

文件明确,继续严格落实“新深八条”调控政策,严格执行限购、限售、限贷、限价、限户型“五限”政策,确保各项调控措施落实到位。同时,强化一二手房联动调控,确保二手住房成交参考价格政策执行到位。

稳定市场预期

诸葛找房数据研究中心监测数据显示,6月,100个重点城市二手房均价环比上涨0.19%,同比上涨1.95%;环比上涨城市较5月减少了13个,平均涨幅收窄0.1个百分点。

从具体城市情况看,鄂尔多斯以2.74%的环比涨幅居前,芜湖、泰州、西安、

近期,杭州、广州等城市部分银行上调房贷利率,放款周期也有所延长。天风证券指出,今年一季度,房地产市场交投热情较高,核心城市购房者对以学区房为代表的二手房需求集中释放,楼市热度有所提升,二手房市场交易增长较快,带动

近期,杭州、广州等城市部分银行上调房贷利率,放款周期也有所延长。天风证券指出,今年一季度,房地产市场交投热情较高,核心城市购房者对以学区房为代表的二手房需求集中释放,楼市热度有所提升,二手房市场交易增长较快,带动

近期,杭州、广州等城市部分银行上调房贷利率,放款周期也有所延长。天风证券指出,今年一季度,房地产市场交投热情较高,核心城市购房者对以学区房为代表的二手房需求集中释放,楼市热度有所提升,二手房市场交易增长较快,带动

近期,杭州、广州等城市部分银行上调房贷利率,放款周期也有所延长。天风证券指出,今年一季度,房地产市场交投热情较高,核心城市购房者对以学区房为代表的二手房需求集中释放,楼市热度有所提升,二手房市场交易增长较快,带动

近期,杭州、广州等城市部分银行上调房贷利率,放款周期也有所延长。天风证券指出,今年一季度,房地产市场交投热情较高,核心城市购房者对以学区房为代表的二手房需求集中释放,楼市热度有所提升,二手房市场交易增长较快,带动

近期,杭州、广州等城市部分银行上调房贷利率,放款周期也有所延长。天风证券指出,今年一季度,房地产市场交投热情较高,核心城市购房者对以学区房为代表的二手房需求集中释放,楼市热度有所提升,二手房市场交易增长较快,带动

近期,杭州、广州等城市部分银行上调房贷利率,放款周期也有所延长。天风证券指出,今年一季度,房地产市场交投热情较高,核心城市购房者对以学区房为代表的二手房需求集中释放,楼市热度有所提升,二手房市场交易增长较快,带动

近期,杭州、广州等城市部分银行上调房贷利率,放款周期也有所延长。天风证券指出,今年一季度,房地产市场交投热情较高,核心城市购房者对以学区房为代表的二手房需求集中释放,楼市热度有所提升,二手房市场交易增长较快,带动

近期,杭州、广州等城市部分银行上调房贷利率,放款周期也有所延长。天风证券指出,今年一季度,房地产市场交投热情较高,核心城市购房者对以学区房为代表的二手房需求集中释放,楼市热度有所提升,二手房市场交易增长较快,带动

近期,杭州、广州等城市部分银行上调房贷利率,放款周期也有所延长。天风证券指出,今年一季度,房地产市场交投热情较高,核心城市购房者对以学区房为代表的二手房需求集中释放,楼市热度有所提升,二手房市场交易增长较快,带动

监管力度加强

诸葛找房数据研究中心表示,二季度以来,二手房市场热度攀升,价格连续3个月上涨。整体而言,二手房市场均价呈稳中趋升态势。

根据机构统计的数据,今年前5个月,房地产行业调控超过234次,二手房市场

相关政策密集出台,推动楼市稳定健康发展。有分析人士称,叠加参考价格机制,二手房市场或迎来降温。

植信投资首席经济学家兼研究院院长连平日前表示,房贷趋紧,地方政府管控力度加强,下半年房价上涨动能料有所减弱。

文件明确,继续严格落实“新深八条”调控政策,严格执行限购、限售、限贷、限价、限户型“五限”政策,确保各项调控措施落实到位。同时,强化一二手房联动调控,确保二手住房成交参考价格政策执行到位。

近期,杭州、广州等城市部分银行上调房贷利率,放款周期也有所延长。天风证券指出,今年一季度,房地产市场交投热情较高,核心城市购房者对以学区房为代表的二手房需求集中释放,楼市热度有所提升,二手房市场交易增长较快,带动

近期,杭州、广州等城市部分银行上调房贷利率,放款周期也有所延长。天风证券指出,今年一季度,房地产市场交投热情较高,核心城市购房者对以学区房为代表的二手房需求集中释放,楼市热度有所提升,二手房市场交易增长较快,带动

近期,杭州、广州等城市部分银行上调房贷利率,放款周期也有所延长。天风证券指出,今年一季度,房地产市场交投热情较高,核心城市购房者对以学区房为代表的二手房需求集中释放,楼市热度有所提升,二手房市场交易增长较快,带动

近期,杭州、广州等城市部分银行上调房贷利率,放款周期也有所延长。天风证券指出,今年一季度,房地产市场交投热情较高,核心城市购房者对以学区房为代表的二手房需求集中释放,楼市热度有所提升,二手房市场交易增长较快,带动

近期,杭州、广州等城市部分银行上调房贷利率,放款周期也有所延长。天风证券指出,今年一季度,房地产市场交投热情较高,核心城市购房者对以学区房为代表的二手房需求集中释放,楼市热度有所提升,二手房市场交易增长较快,带动

近期,杭州、广州等城市部分银行上调房贷利率,放款周期也有所延长。天风证券指出,今年一季度,房地产市场交投热情较高,核心城市购房者对以学区房为代表的二手房需求集中释放,楼市热度有所提升,二手房市场交易增长较快,带动

近期,杭州、广州等城市部分银行上调房贷利率,放款周期也有所延长。天风证券指出,今年一季度,房地产市场交投热情较高,核心城市购房者对以学区房为代表的二手房需求集中释放,楼市热度有所提升,二手房市场交易增长较快,带动

房贷利率上行

近期,杭州、广州等城市部分银行上调房贷利率,放款周期也有所延长。天风证券指出,今年一季度,房地产市场交投热情较高,核心城市购房者对以学区房为代表的二手房需求集中释放,楼市热度有所提升,二手房市场交易增长较快,带动

近期,杭州、广州等城市部分银行上调房贷利率,放款周期也有所延长。天风证券指出,今年一季度,房地产市场交投热情较高,核心城市购房者对以学区房为代表的二手房需求集中释放,楼市热度有所提升,二手房市场交易增长较快,带动

近期,杭州、广州等城市部分银行上调房贷利率,放款周期也有所延长。天风证券指出,今年一季度,房地产市场交投热情较高,核心城市购房者对以学区房为代表的二手房需求集中释放,楼市热度有所提升,二手房市场交易增长较快,带动

近期,杭州、广州等城市部分银行上调房贷利率,放款周期也有所延长。天风证券指出,今年一季度,房地产市场交投热情较高,核心城市购房者对以学区房为代表的二手房需求集中释放,楼市热度有所提升,二手房市场交易增长较快,带动

近期,杭州、广州等城市部分银行上调房贷利率,放款周期也有所延长。天风证券指出,今年一季度,房地产市场交投热情较高,核心城市购房者对以学区房为代表的二手房需求集中释放,楼市热度有所提升,二手房市场交易增长较快,带动

近期,杭州、广州等城市部分银行上调房贷利率,放款周期也有所延长。天风证券指出,今年一季度,房地产市场交投热情较高,核心城市购房者对以学区房为代表的二手房需求集中释放,楼市热度有所提升,二手房市场交易增长较快,带动

近期,杭州、广州等城市部分银行上调房贷利率,放款周期也有所延长。天风证券指出,今年一季度,房地产市场交投热情较高,核心城市购房者对以学区房为代表的二手房需求集中释放,楼市热度有所提升,二手房市场交易增长较快,带动

近期,杭州、广州等城市部分银行上调房贷利率,放款周期也有所延长。天风证券指出,今年一季度,房地产市场交投热情较高,核心城市购房者对以学区房为代表的二手房需求集中释放,楼市热度有所提升,二手房市场交易增长较快,带动

近期,杭州、广州等城市部分银行上调房贷利率,放款周期也有所延长。天风证券指出,今年一季度,房地产市场交投热情较高,核心城市购房者对以学区房为代表的二手房需求集中释放,楼市热度有所提升,二手房市场交易增长较快,带动

近期,杭州、广州等城市部分银行上调房贷利率,放款周期也有所延长。天风证券指出,今年一季度,房地产市场交投热情较高,核心城市购房者对以学区房为代表的二手房需求集中释放,楼市热度有所提升,二手房市场交易增长较快,带动

近期,杭州、广州等城市部分银行上调房贷利率,放款周期也有所延长。天风证券指出,今年一季度,房地产市场交投热情较高,核心城市购房者对以学区房为代表的二手房需求集中释放,楼市热度有所提升,二手房市场交易增长较快,带动

近期,杭州、广州等城市部分银行上调房贷利率,放款周期也有所延长。天风证券指出,今年一季度,房地产市场交投热情较高,核心城市购房者对以学区房为代表的二手房需求集中释放,楼市热度有所提升,二手房市场交易增长较快,带动

库存高位回落 水泥价格短期有望止跌回升

●本报记者 董添

水泥价格淡季持续走低,随着限产增多,库存逐渐由前期的高位转入中低位。机构预测,水泥价格短期有望止跌回升。对于水泥股的投资价值,中泰证券指出,目前行业估值水平偏低,存在扩张逻辑的龙头企业值得重点关注。

供给端约束趋严

国盛证券研报显示,梅雨季即将结束,长江中下游流域市场需求有望季节性回升,水泥价格短期有望迎来止跌。中期看,行业需求承压,但剔除错峰后行业产能利用率仍高于95%。随着相关政策的出台落地,产业政策和供给约束或持续趋严,行业盈利中枢将提升。

从成本端看,近期动力煤价格局部下滑,水泥生产成本一定程度上得到降低。需求方面,中银证券研报显示,华北各省需求仍在低位,南方省份需求变动不大,市场仍处于淡季。

从库存量看,百川盈孚研报显示,各地水泥企业继续错峰限产,产量得到一定程度控制,水泥厂家库存处于中位水平。目前水泥市场行情弱势运行,水泥价格整体保持下行态势。

对于当前水泥股的投资价值,中泰证券研报指出,近期水泥和品牌建材板块均明显回调,估值偏低,主要在于对地产方面需求走弱的担忧有所升温。目前,行业龙头市占率较低,存在扩张逻辑的龙头值得重点关注。

企业盈利压力大

国家发改委数据显示,1-5月,建材工业产品平均出厂价格比上年同期下降0.1%。其中,水泥工业产品出厂价格同比下降5.5%。5月份,规模以上水泥产量2.4亿吨,同比下降3.2%。

根据天风证券研报,1-5月,规模以上水泥工业营业收入同比增长16.2%,利润总额同比下降2%。水泥企业盈利压力进一步加大。

目前,已发布半年度业绩预告的水泥类上市公司较少,预喜的公司多表示上半年销量较可观。

天山股份预计2021年上半年实现归属于上市公司股东的净利润7亿元至7.8亿元,同比增长3.47%至15.3%。对于业绩变动的原因,公司表示,产品销量较同期上升。另外,自2019年1月1日起,公司执行新金融工具会计准则,将原列入可供出售金融资产项目核算的西部建设股票类金融资产,按准则分类至以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产项目进行核算,该公允价值变动收益较上年同期增加约1086.98万元,属于非经常性损益。

产线升级降低碳排放

中信证券研报显示,水泥行业碳排放占全国碳排放的13%,是实现碳中和须重点关注的行业。从水泥行业碳排放的来源看,自身的化学反应反应占60%,燃料占30%,电力及其他方面的碳排放占10%。

据中信证券测算,依靠各环节的技术改进和改建大吨位生产线,短期可以让水泥行业的碳排放水平下降10%。从中长期看,采用替代燃料、替代原料和“碳捕捉”技术,水泥行业有望实现“碳中和”。全国碳交易系统上线后,水泥行业短期或列入碳交易范畴,推动水泥企业寻求升级生产线降低碳排放量,单位排放量低的水泥企业将受益。

值得注意的是一部分混凝土类公司表态,将减少水泥用量,应对“碳中和”要求。西部建设近期在接受机构调研时指出,水泥是混凝土原材料中的一种。为减少碳排放量,可以通过技术处理,用活性掺合料部分替代混凝土中的水泥,降低水泥用量。

中银证券指出,近期多地出台相关政策,加快落后产能退出,将有利于水泥行业进一步从供应端规范市场秩序,优化行业格局,促进水泥行业节能减排,为水泥行业绿色、清洁、有序发展增添动力。

降准释放流动性

专家建议严防资金违规流向楼市

●本报记者 董添

中国人民银行决定于2021年7月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点。专家指出,降准后银行贷款额度有望增加,要防范此类资金变相流向房贷。

支持实体经济发展

易居研究院智库中心研究总监严跃进对中国证券报记者指出,往年降准时,一些中介违规炒作楼市,要防范曲解政策本意。此次降准基本符合预期,有利于释放更为宽松的流动性,促进实际信贷利率下调。“利好主要针对小微企业,政策继续关注企业资金成本,推动企业发展。预计接下来会有更多管控措施,防

范此类资金变相流向房贷。从各大商业银行既有的做法看,对于各类小微企业申请信贷会有各类新的管控,尤其是注册时间不长、无实际经营以及个人注册的企业。”严跃进指出。

“楼市调控不放松,房企融资难度降低空间有限。”58安居客房产研究院副院长张波认为,此次降准主要在于优化金融结构的资金结构,提升金融服务能力,更好地支持实体经济发展。保持流动性合理充裕,有效增加金融机构支持实体经济长期稳定发展的资金来源。

降低资金成本

中原地产首席分析师张大伟指出,上半年金融数据显示,住户部门中长期贷款增量

3.43万亿元,为近年最高。从目前情况看,楼市过热使得房贷需求超出供应。

国家统计局数据显示,前5个月个人贷款同比增幅超过3成。1-5月,房地产开发企业到位资金81380亿元,同比增长29.9%;比2019年1-5月增长22%,两年平均增长10.5%。

张大伟指出,“降准能释放较多长期资金,有利于降低资金成本,中小微企业的融资利率有望降低。”严跃进认为,对于银行的房贷集中度而言,降准后可贷资金规模扩大,房贷占比会有所减少。

开发商紧抓销售回款

广东省住房政策研究中心首席研究

员李宇嘉对中国证券报记者表示,降准可以对存贷利差收窄后银行放贷积极性下降进行缓冲,预计房贷发放周期会有所缩短。

机构统计数据指出,近期重点城市房贷发放周期明显延长。根据天风证券研报,杭州、广州等城市主流银行对房贷利率进行了上调,房贷发放周期也从前期的1个月延长至2个月左右。究其原因,今年一季度房地产市场交投热情较高,核心城市购房者需求集中释放,带动信贷扩张。

李宇嘉指出,“三道红线”等政策出台之后,房地产信贷收紧将是长期现象。开发商的资金来源将逐渐转向销售回款为主,销售回款占50%左右。

值100元。募集资金总额为人民币20,000万元,期限6年,扣除承销与保荐费用人民币6,500,000.00元(含增值税,下同),实际存入本公司募集资金专户资金人民币193,500,000.00元;另扣减其发行费用1,096,606.86元,实际募集资金净额为人民币192,403,393.14元。上述资金到账情况已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)验证,并出具信会师证字[2018]第2A16470号验资报告。

《关于调整可转换公司债券募集资金投资项目实施进度的公告》

《关于调整可转换公司债券募集资金投资项目实施进度的公告》

《关于调整可转换公司债券募集资金投资项目实施进度的公告》

《关于调整可转换公司债券募集资金投资项目实施进度的公告》

《关于调整可转换公司债券募集资金投资项目实施进度的公告》

《关于调整可转换公司债券募集资金投资项目实施进度的公告》

《关于调整可转换公司债券募集资金投资项目实施进度的公告》

《关于调整可转换公司债券募集资金投资项目实施进度的公告》

《关于调整可转换公司债券募集资金投资项目实施进度的公告》

《关于调整可转换公司债券募集资金投资项目实施进度的公告》

《关于调整可转换公司债券募集资金投资项目实施进度的公告》

《关于调整可转换公司债券募集资金投资项目实施进度的公告》

《关于调整可转换公司债券募集资金投资项目实施进度的公告》

《关于调整可转换公司债券募集资金投资项目实施进度的公告》

《关于调整可转换公司债券募集资金投资项目实施进度的公告》

《关于调整可转换公司债券募集资金投资项目实施进度的公告》

《关于调整可转换公司债券募集资金投资项目实施进度的公告》

《关于调整可转换公司债券募集资金投资项目实施进度的公告》

《关于调整可转换公司债券募集资金投资项目实施进度的公告》

《关于调整可转换公司债券募集资金投资项目实施进度的公告》

《关于调整可转换公司债券募集资金投资项目实施进度的公告》