

积极因素共振 部分城市二手房成交回暖



新华社图片

机构数据显示,在楼市支持政策持续加码等积极因素影响下,7月份部分城市的二手房成交量环比稳中有升。业内人士表示,当前市场正在修复,随着楼市支持政策加码,市场信心将进一步恢复,有望带动房地产市场持续回暖。

●本报记者 武卫红

成交持续放量

贝壳研究院最新数据显示,7月贝壳50城二手房成交量指数为40,较上月微升。其中,东莞、廊坊、北京、上海、天津等近五成城市二手房成交量指数较上月增长。

7月二手房成交量指数超过去年同期的39,是2021年5月以来首次同比上升。其中,宁波、太原、南京、苏州等超六成城市的成交量指数超过去年同期。

克而瑞研究中心数据也显示,7月主要城市二手房成交继续放量。具体来看,7月15个重点城市二手房成交量为511万平方米,环比上涨3%,同比降幅收窄至11%。其中,苏州、东莞、佛山、衢州和宝鸡二手房成交量环比涨幅超10%,苏州和宝鸡同比实现正增长。

贝壳研究院分析认为,各地房贷利率持续下行,首付款比例不断下调,进一步降低了购房成本。同时,楼市支持政策不断加码,效果持续释放,各地疫情也得到

有效控制,多重积极因素共同带动二手房成交量回升。

据该机构监测,7月以来,全国103个城市主流房贷利率再创2019年以来新低,其中超七成城市的首套、二套房贷利率已降至下限,同时银行放款速度也进一步加快。此外,包括武汉、南昌、长春、哈尔滨等省会城市在内的49个城市执行首套房贷最低20%的首付比例。

据不完全统计,7月以来约70个城市出台稳楼市举措,包括放松限购、加大公积金贷款支持力度、发放契税补贴和消费券等。随着政策效果逐步释放,部分城市住房需求开始快速释放。以东莞市为例,7月初东莞取消外围区域限购,当月二手房成交量环比增长超九成,约是去年同期的3倍,二手房成交量创去年2月以来新高。

贝壳研究院数据显示,随着疫情形势好转,上海、北京、天津等地购房需求进一步释放,7月二手房成交量环比增速均在30%以上。另外,廊坊市近3个月二手房成

交量持续环比增长,7月环比增速超过60%,成交量超过去年同期高点。

供给有所增加

从价格走势看,贝壳研究院最新数据显示,7月贝壳50城二手房景气指数较上月下降1,表明业主预期仍然偏弱。受此影响,7月贝壳50城二手房价格指数环比下跌0.7%。其中,北京、上海、杭州、成都等城市房价小幅上涨,沈阳、郑州、中山、南通等城市房价下跌。

中国房地产指数系统百城价格指数也显示,7月百城二手住宅价格环比下跌0.09%,跌幅较上月扩大0.07个百分点;同比上涨0.35%,涨幅较上月收窄0.52个百分点。

中指研究院指数事业部研究副总监徐跃进表示,随着各地限售政策逐步放松,二手房市场供给量有所增加,市场“以价换量”态势逐步凸显,因此部分城市出现成交增长、价格走弱局面。

楼市企稳向好

机构预测,当前市场仍在继续修复,预计楼市支持政策将持续加码,有望推动市场成交稳步回升。

政策面上,7月28日召开的中共中央政治局会议提出,要稳定房地产市场,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,因城施策用足用好政策工具箱,支持刚性和改善性住房需求,压实地方政府责任,保交楼、稳民生。

贝壳研究院表示,预计需求端政策支持将继续加码,除了降低购房门槛、降低购房成本外,发放契税补贴、住房补贴、消费券等促进住房消费的力度也有加大的空间。供给端方面,预售资金监管持续优化,房企纾困等政策的可操作性也会提高。

徐跃进还表示,预计各地将继续加大居民住房消费支持力度,部分城市的限购、限贷、限售等政策将进一步优化。在此背景下,房地产市场有望进一步恢复。

多地出台政策缓解三孩家庭购房压力

●本报记者 董涛

近日,多地面向三孩家庭推出楼市优惠政策,内容主要包括提高住房公积金贷款额度、给予购房补贴、给予契税补贴等。有的地区打出针对三孩家庭的优惠政策“组合拳”,不仅为购房者提供一系列优惠政策,还鼓励开发商创新、优化住宅户型设计,满足多孩家庭的居住需求。业内人士表示,这些政策将在一定程度上缓解三孩家庭购房压力,保障三孩家庭的购房权益,同时有助于活跃改善性住房市场。

向多孩家庭倾斜

给予购房补贴方面,8月2日,嘉兴市房地产市场平稳健康发展领导小组发布了《嘉兴市进一步完善房地产市场平稳健康发展的实施意见》。《意见》明确,自发布之日起至2022年12月31日,新购买新建商品住房的本市户籍二孩、三孩居民家庭,分别给予每平方米300元(单套不超过5万元)、每平方米500元(单套不超过10万元)的购房补贴。

提高公积金贷款额度方面,7月31日,

微信公众号“沧州发布”发文,提高多孩家庭住房公积金贷款额度。其中,二孩家庭最高贷款额度上浮10万元,即单方正常缴存住房公积金的,最高贷款额度提高到70万元;夫妻双方均正常缴存住房公积金的,最高贷款额度提高到90万元。三孩家庭最高贷款额度上浮20万元,即单方正常缴存住房公积金的,最高贷款额度提高到80万元;夫妻双方均正常缴存住房公积金的,最高贷款额度提高到100万元。

7月22日,长沙住房公积金管理中心官网发布《关于优化住房公积金业务政策和流程的通知》,明确提出长沙市住房公积金最高贷款额度提高至70万元,生育三孩的职工家庭住房公积金最高贷款额度提高至80万元。职工家庭购买第二套改善性自住房,首付款比例由不得低于购房总价的60%调整为40%。职工家庭购买第二套改善性自住房申请住房公积金贷款,取消“首套自住房面积不得超过144平方米”的规定。

打出政策优惠“组合拳”

有的地区打出针对三孩家庭优惠政

策“组合拳”。8月1日,杭州住房公积金管理委员会发布《关于实施三孩家庭住房公积金优惠政策的通知》。《通知》明确,杭州市三孩家庭购买首套普通自住住房且首次申请住房公积金贷款的,贷款额度可按家庭当期最高贷款限上浮20%确定。

此外,《通知》明确,杭州市三孩家庭无房租住房提取住房公积金的,提取限额按规定额度标准上浮50%确定。具体为:杭州市区(含萧山区、余杭区、临平区、富阳区、临安区)为1800元/月,桐庐县为1260元/月,淳安县为900元/月,建德市为720元/月。额度上浮政策与其他住房公积金贷款及提取额度上浮政策不叠加使用。

在此之前,浙江省住房和城乡建设厅发布《关于支持推进“浙有善育”工作的若干意见》,加大住房公积金政策支持力度。对三孩家庭购买首套自住住房且首次申请住房公积金贷款的,贷款额度可按家庭当期最高贷款额度上浮20%确定。对三孩家庭申请贷款,不纳入轮候,优先予以发放。适当提高三孩家庭无房租住房提取住房公积金额度,结合各地实际提取限额可上浮50%。《若干意见》还指出,鼓励

国有企事业单位投资运营的保障性租赁住房面向三孩家庭出租,按不高于同地段同品质市场租赁住房租金水平的85%确定租金。鼓励对符合共有产权住房保障条件的三孩家庭,在同等条件下优先购买共有产权住房。

《若干意见》明确,在住房市场供应端,鼓励房地产企业在开发过程中,根据市场实际创新、优化住宅户型设计,满足多孩家庭的居住需求。住房限购城市可根据实际适时调整优化限购政策。

保障三孩家庭购房权益

中原地产首席分析师张大伟表示,今年以来,多地发布公积金新政,不少地区公积金政策向三孩家庭进行倾斜,预计未来这一趋势会延续。

易居研究院智库中心研究总监严跃进分析,今年以来,不少热点地区从放宽多孩家庭购房条件等方面入手,发布一系列稳楼市政策。这些政策一定程度上有利于缓解三孩家庭购房压力,保障三孩家庭的购房权益;同时,有助于活跃改善性住房市场。

天际股份拟斥资30亿元布局六氟磷酸锂项目

●本报记者 于蒙蒙

8月2日晚,天际股份公告称,公司与瑞昌市人民政府签订《关于投资建设天际新能源新材料项目合同书》,计划一期投资约30亿元人民币,新建年产六氟磷酸锂30000吨、高纯氟化锂6000吨及副产品配套项目。天际股份董事长吴锡盾表示,该项目将进一步巩固公司在国内锂电行业的地位,同时向上游原材料延伸布局。

看好行业前景

公告显示,本次项目名称为天际新能源新材料项目,用地面积235.44亩。建设内容包括建设厂房、仓储、综合楼以及配套生产生活设施等,新建年产六氟磷酸锂30000吨、高纯氟化锂6000吨及副产品配套项目。预计达产达标后,项目年产值约60亿元,项目建设期限18个月。

天际股份目前形成了六氟磷酸锂和小

153.76%

受益于行业的高景气度,天际股份业绩也呈现高增长态势。公司预计上半年盈利5亿元至5.2亿元,较上年同期增长144.00%至153.76%。

家电两大主营业务,六氟磷酸锂销售收入占比超过80%,小家电业务销售收入占比低于20%,利润主要来源于六氟磷酸锂业务。公司对于六氟磷酸锂的行业前景持乐观态度。

天际股份2021年年报披露,公司已经

建成的设计年产8160吨六氟磷酸锂生产装置,目前处于满负荷运行状态。公司持股比例为51%的控股公司(江苏泰际材料科技有限公司)在建的设计年产10000吨六氟磷酸锂生产装置计划2022年第二季度投入试生产。公司持股比例为75%的控股公司(江苏泰瑞联腾材料科技有限公司)计划建设年产30000吨六氟磷酸锂生产装置,项目目前处于前期筹建阶段。上述项目实施完成后,公司的六氟磷酸锂生产能力、市场占有率、产能优势、规模效应等将得到提升。

业绩呈现高增长态势

天际股份加码布局的背后,无疑看中了新能源汽车市场所带来的巨大机遇。

近年来,随着新能源汽车市场持续高速增长,锂电池市场需求随之增长,带动电解液材料市场需求不断提升。六氟磷酸锂是锂离子电池电解质的一种,是锂离子电池电解液的重要组成部分,主要作用是保

证电池在充放电过程中有充足的锂离子实现充放电循环。由于其溶解度、电化学稳定性、电导率、高低温性能、循环寿命等各项指标都比较均衡,因而得到了广泛的商业应用。

受益于行业的高景气度,天际股份业绩也呈现高增长态势。公司预计上半年盈利5亿元至5.2亿元,较上年同期增长144.00%至153.76%。对于业绩大幅预增的原因,公司称主要是全资子公司江苏新泰材料科技有限公司六氟磷酸锂业务经营效益同比大幅增长。

六氟磷酸锂的报价目前呈现稳中有升的态势。截至7月29日,六氟磷酸锂的报价为26.99万元/吨,较前一周期价格有所上升。供应方面,当前客户源稳定的六氟磷酸锂厂家以执行长单为主,散单客户的询价意向较前期有所改善。莫尼塔研报指出,随着下游动力电池企业加速恢复生产,叠加政策扶持,新能源汽车销量或有所上升,未来六氟磷酸锂的订单情况较为乐观。

政策密集出台

REITs试点稳步推进

●本报记者 董涛

近日,苏州出台相关政策,支持康养产业园区盘活存量资产,依法依规开展不动产投资信托基金(REITs)试点。在此之前,海南、浙江、广东、山东、上海、江西、湖南等10余个省份提出,支持开展保障性租赁住房REITs试点。此外,近期,多个保障性租赁住房REITs试点项目取得重要进展。业内人士表示,在政策支持力度加大的背景下,REITs产品发行节奏预期将加速。

多地鼓励开展REITs试点

近日,苏州市人民政府官网发布《市政府办公室关于印发苏州市康养产业高质量发展行动计划(2022-2025年)的通知》。《通知》明确,根据国家政策导向,支持康养企业依法依规运用资产证券化等融资方式,形成新增投资和盘活存量的双驱格局。支持康养产业园区盘活存量资产,依法依规开展不动产投资信托基金(REITs)试点,对于成功发行基础设施REITs产品的苏州市原始权益人,比照企业上市进行扶持。

《通知》还称,鼓励银行等金融机构针对康养产业特点创新和优化养老金融服务。发挥苏州综合金融服务平台的作用,引导康养产业企业对接平台,鼓励平台上的金融机构结合金融支持政策,为企业解决融资需求。支持各类资本依托REITs试点创新康养产业相关投资品种,探索设立养老产业投资引导基金。

在此之前,海南、浙江、广东、山东、上海、江西、湖南等10余个省份提出,支持开展保障性租赁住房REITs试点。

具体来看,海南省住房和城乡建设厅等9部门近日联合发布了《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》,明确提出,加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度,支持银行业金融机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款。在把控风险的前提下,探索在保障性租赁住房领域开展不动产投资信托基金(REITs)试点工作。

在此之前,证监会、国家发改委联合发布《关于规范做好保障性租赁住房试点发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)有关工作的通知》,推动保障性租赁住房REITs业务规范有序开展。鼓励将净回收资金用于投向明确、条件成熟、短期内能够有效形成有效投资的新建项目,促进形成投资良性循环。

不断扩大试点规模与范围

近期,有关推动开展REITs试点的政策密集出台。

8月1日,工信部官网发布《三部委关于印发工业领域碳达峰实施方案的通知》,明确提出,按照市场化法治化原则,构建金融有效支持工业绿色低碳发展机制,加快研究制定转型金融标准,将符合条件的绿色低碳项目纳入支持范围。审慎稳妥推动在绿色工业园区开展基础设施领域不动产投资信托基金试点。

7月30日,深交所发布理事会工作报告。报告指出,推动基础设施公募REITs试点平稳落地,促进完善公募REITs规则体系,不断扩大试点规模与范围。6月24日,深交所印发《关于进一步支持企业发展服务实体经济的通知》,提出支持保障性租赁住房、能源、水利等行业企业发行基础设施公募REITs。

7月24日,上交所发文称,推进交易所与银行间债券市场基础设施互联互通,扩大基础设施公募REITs规模。

为了推动水利基础设施REITs试点工作,水利部印发了《关于推进水利基础设施投资信托基金(REITs)试点工作的指导意见》。水利部称,推进水利基础设施投资信托基金(REITs)、政府和社会资本合作(PPP)等模式,拓宽水利基础设施投融资渠道,为加快构建现代化水利基础设施体系、全面提升国家水安全保障能力提供有力支撑。

项目取得进展

近期,多个保障性租赁住房REITs试点项目取得重要进展。

7月29日,红土创新深圳人才安居REIT、中金厦门安居REIT获证监会注册批复。

红土创新深圳人才安居REIT基础资产选取安居百泉阁、安居锦园、保利香槟苑、凤凰公馆4个项目,项目建筑面积合计13.47万平方米,涉及1830套保障性租赁住房。

中金厦门安居REIT的底层资产为园博公寓和珩琦公寓,建筑面积合计约19.86万平方米,涉及4665套房源。

7月29日,上交所受理中信证券-北京保障房中心租赁住房1号资产支持专项计划,发起人为北京保障房中心有限公司,品种是基础设施公募REITs,专项计划管理人为中信证券股份有限公司,公募REITs名称为华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金。

公开资料显示,华夏北京保障房中心租赁住房封闭式基础设施证券投资基金净回收资金6.77亿元,将主要用于北京市焦化厂剩余地块住房项目的建设,拟建设672套安置房、1869套公共租赁住房,并配建中学、幼儿园和公交场站等公共服务配套设施。

ICCRA住房租赁产业研究院院长赵然接受中国证券报记者采访时指出,除了保障性租赁住房之外,REITs还会在其他基础设施领域,如产业园、数据中心发力,特别是产业园公募REITs,将对产业与城市可持续发展形成助力。



新华社图片