

内部交流

房地产舆情简报

【总第 43 期】

中国房地产业协会

2022 年 5 月 31 日

目 录

声 音

李克强：要稳地价稳房价 支持居民合理住房需求

李克强：把稳增长放在更加突出位置

要 闻

国务院：部署稳经济一揽子措施

国办：积极探索通过资产证券化等市场化方式盘活存量资产

央行、银保监会：加大信贷投放力度

三部门：实施住房公积金阶段性支持政策

证监会、发改委：规范做好保障性租赁住房 REITs 有关工作

上海：发布加快经济恢复和重振行动方案

观 点

连平：房地产市场预期和房地产投资增速有望触底企稳

任泽平：稳房市是稳住经济基本盘的客观需要

丁祖昱：房地产市场整体回稳会延至三季度

徐高：地产行业恶性循环仍未被打破

数据

1-4 月房地产开发投资同比下降 2.7%

多家房企调低 2022 年销售目标

5 年期以上 LPR 下调 15BP

全国房贷利率普遍下降

4 月份深圳市二手房价格止跌

物业服务上市公司在管面积均值同比增长 44.3%

热点

多家民营房企启用信用保护工具发债融资

上交所为 5 家民营房企组织投融资对接会

政策

多地出台稳楼市新政

《北京市住房租赁条例》出台

上海下调土拍监管资金数额

海南省发布建立“土地超市”制度的实施意见

广州要求城市更新项目配置政策性住房和中小户型租赁住房

|| 声音

李克强：要稳地价稳房价 支持居民合理住房需求

5月18日，国务院总理李克强召开会议强调，城镇化是必然趋势，要稳地价稳房价，支持居民合理住房需求，保持房地产市场平稳健康发展。（新华网）

李克强：把稳增长放在更加突出位置

5月25日，国务院召开全国稳住经济大盘电视电话会议。国务院总理李克强强调，把稳增长放在更加突出位置，着力保市场主体以保就业保民生，保护中国经济韧性，努力确保二季度经济实现合理增长和失业率尽快下降，保持经济运行在合理区间。（新华网）

|| 要闻

国务院：部署稳经济一揽子措施

日前，国务院召开常务会议进一步部署稳经济一揽子措施。财政方面，在更多行业实施存量和增量全额留抵退税；金融政策方面，对暂时遇困个人的房贷、消费贷，支持银行年内延期还本付息；促消费和有效投资方面，要因城施策支持刚性

和改善性住房需求。（新华网）

国办：积极探索通过资产证券化等市场化方式盘活存量资产

5月25日，国务院办公厅发布《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》。《意见》明确，要多种方式盘活存量资产，发展基础设施领域不动产投资信托基金，有序推进政府和社会资本合作，挖掘闲置低效资产价值，支持兼并重组等其他盘活方式。（新华网）

央行、银保监会：加大信贷投放力度

5月23日，人民银行、银保监会召开会议强调，要落实政策要求，保持房地产信贷平稳增长，支持受疫情影响严重的个人住房、消费贷款等实施延期还本付息。要加快已授信贷款的放款进度。要坚持市场化原则，平衡好信贷适度增长和防范金融风险之间的关系，提升金融支持实体经济的可持续性。（中国人民银行网站）

三部门：实施住房公积金阶段性支持政策

5月24日，住房和城乡建设部、财政部、人民银行发布《关于实施住房公积金阶段性支持政策的通知》。《通知》明确，在允许企业申请缓缴住房公积金的同时，不影响缴存

职工正常提取和申请住房公积金贷款；对受疫情影响的缴存人，不能正常偿还住房公积金贷款的，不作逾期处理；各地根据当地房租水平和合理租住面积，可提高住房公积金租房提取额度。（住房和城乡建设部网站）

证监会、发改委：规范做好保障性租赁住房 REITs 有关工作

5月27日，中国证监会、国家发展改革委发布《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》。《通知》明确，发起主体应当为开展保租房业务的独立法人。净回收资金应优先用于新的保租房项目建设或其他基础设施补短板重点领域，发起人的控股股东、实际控制人不得挪用回收资金。（中国证券监督管理委员会网站）

上海：发布加快经济恢复和重振行动方案

5月29日，上海市印发《上海市加快经济恢复和重振行动方案》。《方案》明确，对招拍挂方式出让的地块，加快建立线上交易机制。允许受让人申请延期缴付或分期缴付土地出让价款。合理确定住宅用地起始价，降低商业办公用房自持比例。《方案》提出，要建立房地产项目前期审批绿色

通道，及时启动新一批次市场化新建商品住房项目上市供应，进一步缩短前期开发、拿地、开工、销售全流程时间。新开工建设的住宅项目城市基础设施配套费可顺延3个月缴纳。

《方案》要求要健全住房租赁体系，推进保障性租赁住房建设筹措和供应。完善住房租赁法规政策，加强住房租赁管理和服务。（上海市人民政府网站）

|| 观点

连平：房地产市场预期和房地产投资增速有望触底企稳

交通银行首席经济学家连平撰文表示，随着疫情反复造成的影响阶段性减弱，重点城市商品房销售可能率先出现好转，并带动相应地区土地市场改善，房价跌势也将逐步收敛，房地产市场预期和房地产投资增速有望触底企稳。预计二季度固定资产投资增长6.0%，房地产投资逐步企稳。（上海证券报）

任泽平：稳房市是稳住经济基本盘的客观需要

经济学家任泽平撰文表示，稳房市是稳住经济基本盘的客观需要，对于稳增长、稳就业、防风险和保民生具有重要意义。在稳房市的同时，要发挥其实体经济属性，避免其金

融属性死灰复燃。（泽平宏观）

丁祖昱：房地产市场整体回稳会延至三季度

易居企业集团 CEO 丁祖昱认为，供地增加而带来成交回升将在二季度出现，房地产市场整体回稳会延至三季度。但和往年相比，土地市场和房地产市场均会有明显下降。（丁祖昱评楼市）

徐高：地产行业恶性循环仍未被打破

中银国际证券首席经济学家徐高撰文表示，当前地产行业的恶性循环仍未被打破，由政府信用背书的行业性“困难资产救助计划”可以有效重塑行业信息，以推动行业尽快回到正常状态。在地产供给恢复之前，如果对地产需求刺激过快或过猛，很可能让房价大幅上涨，因此有必要调整对地价有明显推升作用的集中供地政策，以更好地控制地价房价上涨。（首席经济学家论坛）

|| 数据

1-4 月房地产开发投资同比下降 2.7%

5 月 16 日，国家统计局发布统计数据，1-4 月，全国房

地产开发投资 39154 亿元，同比下降 2.7%；商品房销售面积 39768 万平方米，同比下降 20.9%，商品房销售额 37789 亿元，同比下降 29.5%。（国家统计局网站）

多家房企调低 2022 年销售目标

克而瑞数据显示，截至 5 月末，仅有 10 多家上市房企公开披露了全年业绩目标，目标增长率中位数为 2%。越秀地产、绿城中国、保利置业 2022 年销售目标有所提升；招商蛇口、滨江集团、首开股份销售目标与去年基本持平；中国金茂、美的置业销售目标较去年降低 3%至 7%；建业地产、时代中国销售目标降幅均超 20%。时代中国相关人员表示，主动管控销售规模，营业目标趋向保守，不希望用以价换量等非常短期的行为去支持销售目标的达成。（证券日报）

5 年期以上 LPR 下调 15BP

5 月 20 日，中国人民银行公布贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.7%，维持不变，5 年期以上 LPR 为 4.45%（上次为 4.60%）。（中国人民银行网站）

全国房贷利率普遍下降

北京、上海部分银行房贷利率已按照新 5 年期 LPR 报价

降低 15 个基点。北京首套和二套房贷利率分别由此前的 5.15%和 5.65%降至 5%和 5.5%；上海由此前的 4.95%和 5.65%降至 4.8%和 5.5%。天津、苏州、无锡等地银行首套房贷利率最低已降至下限 4.25%。（财联社）

4 月份深圳市二手房价格止跌

国家统计局于 5 月 18 日发布数据显示，4 月份深圳市二手房价格环比上涨 0.5%，结束之前连续 11 个月的下跌趋势。

（国家统计局网站）

物业服务上市公司在管面积均值同比增长 44.3%

5 月 20 日，《2022 中国物业服务上市公司 TOP10 研究成果报告》发布。数据显示，截至 2021 年末，物业服务上市公司在管面积均值为 1.1 亿平方米，同比增长 44.3%。2021 年，物业服务上市公司营业收入均值为 33.7 亿元，毛利润均值 9.1 亿元，净利润均值 4.5 亿元，同比增速分别为 49.0%、44.1%和 50.1%。（中证网）

|| 热点

多家民营房企启用信用保护工具发债融资

5月16日，深交所推出中国证券金融股份有限公司和专项计划管理人中信证券股份有限公司联合创设的信用保护凭证，与“中信证券-联易融-信联1号2期供应链金融资产支持专项计划”配套成功完成簿记。该信用保护凭证是市场落地的首单民营房企信用保护工具，将增厚民营房企债务融资信用水平。（深交所网站）

5月20日，碧桂园完成2022年第一期公司债券“22碧地01”的簿记建档工作。这是继龙湖供应链ABS后，民营房企首批有信用保护合约护航的公司债。（经济观察网）

上交所为5家民营房企组织投融资对接会

5月27日，上交所为碧桂园、龙湖集团、旭辉控股、美的置业、新城控股5家民营房企组织召开公司债券投融资对接会，中金公司、中信建投、国泰君安、申港证券等投行及银行人士参加此次对接会。碧桂园、龙湖、美的置业、新城控股均已以“发债+保护工具”的新模式进行发债。（新京报）

|| 政策

多地出台稳楼市新政

5月16日，成都市发布《关于支持刚性和改善性住房需

求的通知》。《通知》明确符合条件的企业可按栋办理预售许可证；支持各区（市）县根据实际情况合理确定项目预售资金监管额度；近郊区（市）县已购或新购住房不计入中心城区住房总套数；在成都市无自有产权住房且登记购房之日前2年内无住房转让记录的，认定为无房居民家庭。（**成都市人民政府网站**）

5月17日，杭州市发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》。《通知》规定落户未满5年的户籍家庭在杭州市限购范围内购买二手住房无社保缴纳要求。非杭州市户籍家庭需在购房之日前1年起在限购范围内连续缴纳12个月城镇社保或个人所得税。限购范围内，个人转让家庭唯一住房的增值税征免年限调整为2年。符合条件的三孩家庭，在限购范围内可再购买1套住房，参加新建商品住房公开摇号销售时，参照“无房家庭”优先摇号。（**杭州市住房保障和房产管理局网站**）

5月21日，大连市发布《关于促进我市房地产业健康发展和良性循环的通知》。《通知》明确，居民家庭在大连市中山区（不含东港商务区）、西岗区、沙河口区购买商品住房实行限购政策；非限制区域住房套数将不计入总套数；在

限制区域购买二手住房的，不再受已有住房总套数限制。

（大连市住房和城乡建设局网站）

5月23日，太原市发布《关于印发促进房地产业良性循环和健康发展的若干意见的通知》。《通知》明确，购买首套新建商品住房时不需提供落户、社保、纳税等证明，同时鼓励金融机构执行20%的住房贷款首付比例，对购房面积在90平方米以下的，由财政全额补贴所缴纳契税；对有一套住房并已结清贷款的，购买新建商品住房时执行首套房贷款政策。**（太原市人民政府网站）**

5月23日，哈尔滨市发布通知明确，购房人完成不动产权属登记，取得不动产权证即可上市交易。**（哈尔滨市人民政府网站）**

近日，济南市先后发布多项通知，明确个人住房贷款利率最低可达首套房4.25%，二套房5.05%；无住房的户籍家庭，购买住房申请贷款时视为首套住房贷款；户籍家庭在限购区域内限购2套住房，二套房商业贷款首付比例由60%调至40%；长清区、章丘区调整为非限购范围。**（济南市住房和城乡建设局网站）**

5月28日，西安市发布《关于调整商品住房交易政策有关问题的通知》。《通知》明确，落户满一年可以购房；二孩及以上家庭购买商品住房、28周岁及以上的未婚人士购买首套商品住房按照“刚需家庭”对待。各商业银行应适当降低个人住房贷款首付比例和利率，首次申请住房公积金贷款购买普通住房（144平方米及以下）的，首付比例不低于20%。

（西安市住房和城乡建设局网站）

《北京市住房租赁条例》出台

5月25日，《北京市住房租赁条例》通过北京市人大常委会审议并正式公布，将从今年9月1日起正式实施。《条例》明确，北京市住房和城乡建设部门应当加强住房租赁价格监测，建立健全相关预警机制。住房租金明显上涨或者有可能明显上涨时，北京市人民政府可以采取涨价申报、限定租金或者租金涨幅等价格干预措施，稳定租金水平，并依法报国务院备案。《条例》显示，住房租赁企业向承租人收取的押金一般不得超过一个月租金，并按照规定通过第三方专用账户托管。《条例》要求房地产经纪机构收取中介服务佣金一般不得超过一个月租金。住房租赁合同期满后，出租人和承租人续订或者重新签订合同的，房地产经纪机构不得再

次收取佣金。（北京市人大常委会门户网站）

上海下调土拍监管资金数额

5月26日，上海市发布通知恢复首轮集中供地并拟于6月1日现场交易。《通知》明确，公告地块均采用挂牌方式出让，有效申请人即为竞买人；竞买人开立的监管账户中封存资金，应不小于扣除竞买地块保证金后的自有资金金额。这就意味着上海在本轮土地拍卖中不执行招挂复合拍地规则；土地监管资金由起拍价的110%调整为80%。（中国房地产网）

海南省发布建立“土地超市”制度的实施意见

5月24日，海南省发布《关于建立“土地超市”制度的实施意见》。《意见》指出，通过建立“土地超市”信息平台，实现归集产权明晰的存量建设用地、发布公开透明的土地信息、配对有效精准的项目要素、提供方便快捷的用地选择、实施规范高效的服务监管为一体的土地全生命周期监管制度体系。优化营商环境，有效破解“项目等土地”问题，提高土地资源的利用效率，促进项目“签约即拿地”“拿地即开工”。（海南省人民政府网站）

广州要求城市更新项目配置政策性住房和中小户型租赁住房

5月23日，广州市发布《关于城市更新项目配置政策性住房和中小户型租赁住房的意见》。《意见》提出，更新项目应统筹考虑周边业态、居住人口、职住平衡、租金承受能力等情况，规范政策性住房和中小户型租赁住房配置，丰富房源户型、增加套数供应。（广州市住房和城乡建设局网站）