

# 全国性商品房预售资金监管办法出台 房企现金流迎来“解压”利好

广东建设报讯 2月10日晚间，有消息称，全国性的商品房预售资金监管管理办法（以下简称“办法”）已于近日制定出台。该消息若属实，房地产行业将迎来实质性利好。

众所周知，1994年出台的《城市商品房预售管理办法》规定，“商品房预售款监管的具体办法，由房地产管理部门制定”，同时“省、自治区建设行政主管部门、直辖市建设行政主管部门或房地产行政管理部门可以根据本办法制定实施细则。”

而上述消息所称的“办法”，与1994年发布的《城市商品房预售管理办法》中的相关规定最大不同之处在于明确对预售资金的规定进行了全国统一，进而有利于规范预售资金的使用。据悉，该“办法”中明确“预售资金额度监管”为“重点额度监管”，由市县城乡建设部门根据工程造价合同等核定，能确保项目竣工所需的资金额度，当账户内资金达到监管额度后，超出额度的资金可以由房企提取自由使用。

某知名开发商内部人士对记者表示，确实已于2月9日获知该“办法”。事实上，在知名房企债务违约事件之后，部



《办法》的出台，将使部分房企的流动性压力得到一定缓解。

分地方政府对于预售资金存在过度监管的问题，比如出现了资金零拨付的情况，上述文件将对这些行为进行矫正，有利于帮助一些资金面临困难的房企缓解资金流状况。

“首先，合理的资金监管是必要的，自去年下半年房企违约事件发生后，部分城市通过收紧预售资金监管预防‘交付风险’，但也有城市出现了过度收紧的情况，这样就让房企在艰难时刻遭遇了

更大的流动性压力。”贝壳研究院高级分析师潘浩对记者表示，上述“办法”出台后，将大大加强了预售资金管理的规范性和灵活性，有助于房企合理安排使用资金、稳健经营。目前看来，保持房企资金的适度流动性都是引领行业走出低谷的重要措施。在“保交付”方面，需要政府、企业、金融机构等多方面共同努力，促进风险平稳化解。

对此，中指研究院指数事业部研究副总监陈文静也对记者表示，在当前各地政府“保交楼”压力较大、企业预售资金使用受限的情况下，全国性新的预售资金监管办法的出台，有利于引导地方“保交楼”的同时，对缓解当前企业资金压力、提高资金使用效率将起到积极作用，有利于维护购房者合法权益，稳定购房者置业预期，亦有利于打通资金的循环使用，促进房地产行业良性循环。

潘浩也称，2022年房企面临的流动性压力依然较大，短时间房企需要通过各种方式保持资金流动性，使企业能够持续运营。“办法”的落地执行有助于合理管控房企资金，使部分房企的流动性压力得到一定缓解。（据证券日报）

## 广州楼市或将走出“冰冻”期



春节七天假期，广州楼市成交面积仅0.1万平方米，比去年同期下降99%。

广东建设报讯 近日，中指研究院公布的数据显示：春节期间（1月31日-2月6日），深圳成交面积0.94万平方米；广州成交面积0.1万平方米，比去年同期下降99%。另外，苏州、温州、武汉、青岛、福州、大连的成交面积均较去年同期下滑9成以上。

其中，与去年春节期间（2021年2月11日-2月17日）相比，广州更是下滑了85%，是监测代表城市中，下滑幅度最大的。

从去年9月份开始，广州的楼市就进入了量价齐跌的状态。

根据国家统计局公布的2021年70个大中城市商品住宅销售价格变动情况：9月-12月，广州无论是新房抑或二手房价格，均连续4个月呈现环比下跌。

广州中原研究发展部数据显示：2021年，广州市二手市场成交宗数为117103宗（自助网签+中介促成网签），同比去年同期（131009宗）明显回落10.6%。其中，下半年二手成交表现低迷，仅成交41891宗，同比去年下降49.6%，为近几年的最低位水平。

一位地产中介对记者说，与去年底相比，今年1月份的二手房成交量有所回升，春节期间几乎没有成交，这也是意料之中，接下来，3月份就进入了小阳春，交

易量或许会有所提升。

二手房交易量下滑，直接拖累银行住房按揭业务量下降，一位贷款中介对记者表示，目前银行的房贷额度非常宽松，按揭贷款4周之内基本都可以放款。

不过，该中介也表示，房贷利率依旧延续年前的水平，首套房贷利率在5.65%（LPR+100BP）左右，二套利率在5.85%（LPR+120BP）左右，“目前暂时还没有接到银行降低利率的通知”，该贷款中介表示。

在一手房市场，2021年，广州从年中起实行更严格的备案价措施，在多维调节下，新房成交插水式“急冻”，出现历史罕见的下半年成交大幅低于上半年现象。

广州中原研究发展部数据显示：2021年，广州全年一手住宅均价为33305元/平方米，每套均价356万元。

据媒体报道，近期广州一手房限价政策传闻有所松动，今年相关部门拟对刚需及豪宅项目采取“分级备案”政策，针对豪宅的限价政策将放松。对此，广州市住建局相关负责人表示，广州一直以来都实施严格的住房价格指导，但各个楼盘备案价是根据周边楼盘情况进行通盘考虑的，并实施动态价格指导，没有按价格专门去设置一个红线。每个楼盘每个时期备案价会有所波动，目前限价政策并没有放松。（据第一财经）

## 2022 年已有超 36 城释放楼市宽松政策

## 惠州肇庆珠海三地人才购房予以补贴

广东建设报讯 中原地产研究院统计数据显示，2022年1月以来，全国房地产调控政策发布次数累积超过70余次，其中有36个城市发布了稳定楼市的政策。相比往年的收紧，2022年开年以来，房地产调控基本以稳定楼市、宽松政策为主。

具体而言，调控政策大致可以分为四类，一是中央部委维持房地产市场资金链稳定。如2月8日，中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会发布《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》，明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，鼓励银行业金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，加大对保障性租赁住房发展的支持力度。

二是给予购房补贴，包括三胎政策购房优惠等。目前，惠州、莱西、肇庆、泸州、合肥、昆明、玉林、珠海、保定、潮州、亳州、泸州等城市均有不同力度的购房补贴政策。补贴覆盖面包括人才、农民工、新市民等，措施包括放宽落户限制，争相吸纳人口，为楼市注入新鲜活力。

三是放宽公积金相关政策。目前，福州、株洲、北海等10余城调整了公积金政策。中原地产研究院首席分析师张大伟表示：“公积金额度不高，不会影响购房者投机，大部分公积金使用都是刚需和改善购房者，对于地方政府来说，选择公积金政策宽松，可以给市场释放稳楼市信号。”

四是吸引人才，放松落户限制等，如嘉兴、中山等城市。

“整体而言，开年以来，房地产调控政策延续去年四季度政策方向，从中央部委到地方省市，都在出台发力稳定楼市的政策。从市场看，随着政策底部的出现，市场成交的底部也逐渐开始接近。”张大伟表示。

央行2月10日发布数据显示，1月份，我国人民币贷款增加3.98万亿元，是单月统计高点，同比多增3944亿元。1月末，我国人民币贷款余额196.65万亿元，同比增长11.5%，增速分别比上月末和上年同期低0.1个和1.2个百分点。1月份，以个人住房按揭贷款为主的住户中长期贷款增加7424亿元。（据中国经济网）