

聚焦·房地产调控

“稳楼市”政策及“限跌令”陆续出台 专家称并非楼市调控转向信号

■本报记者 杜雨萌

哈尔滨市最新出台的16条“稳楼市”举措,将其一举送上热搜。具体来看,哈尔滨市发布的《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的实施意见》明确,符合条件人才购房套数最高可享10万元购房补贴;放宽年限二手房公积金贷款年龄提高至30年;居住用途公寓水电收费执行民用价格。此外,针对房企方面,亦从降低预售许可标准、加快预售资金返还、降低土地增值税预征率等方面为其“减负”。

“整体上看,‘哈十六条’主要从缓解房企资金压力和促进购房需求释放两个方面平稳房地产市场。”中指研究院指数事业部研究副总监陈文静在接受《证券日报》记者采访时表示,预计后续部分房地产市场调整压力较大的城市有望跟进出台相关政策。但可以确定的是,“哈十六条”的出台旨在通过微调政策以边际改善房企资金压力、促进正常购房需求的合理释放,并非释放出全国楼市调控转向的信号。

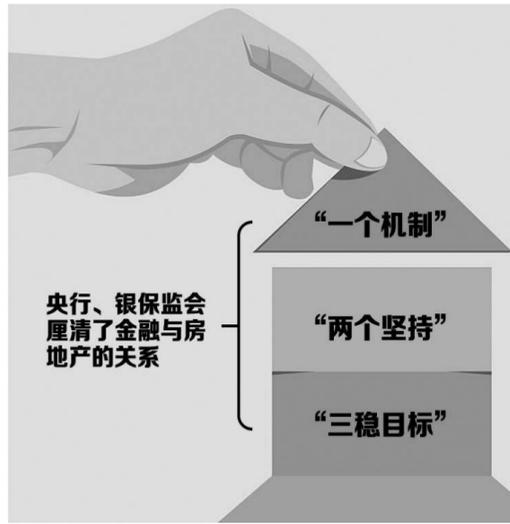
若结合国家统计局公布及相关地产研究机构提供的数据进行综合

分析,似乎也就不难理解,缘何此次哈尔滨的楼市新政释放出如此明显的利好信号。

国家统计局数据显示,8月份,哈尔滨新建商品住宅价格环比下降0.3%、同比下降0.6%;二手住宅价格环比下降0.2%,同比下降0.6%。另据易居研究院提供的数据显示,近半年来,哈尔滨房地产市场出现了较为持续性的供大于求态势。数据显示,今年3月份至9月份,哈尔滨总供应套数约为190万平方米,成交面积约为154万平方米。而截至9月末,哈尔滨库存面积达693万平方米,存销比高达32.5。

58安居客房产研究院分院院长张波对《证券日报》记者表示,随着今年楼市调控的持续深入,房地产市场的分化趋势也在不断扩大。具体表现为不同城市的房地产市场出现两极分化,即有的城市在政策频繁加码后楼市热度依然较高,而有的城市则已经完成风格转换进行下行通道。所以,从此次“哈十六条”看,政策的本意主要还是维护楼市稳定,避免楼市“过冷”。

值得一提的是,与哈尔滨发布的正式“松绑”政策稍显不同的是,此前,



包括江阴、沈阳、桂林、昆明、唐山等城市,曾先后发布房价“限跌令”,以稳定房地产市场。而与这类城市形成鲜明对比的是,今年以来,包括上海、深圳、成都、西安、杭州、东莞等热点城市曾

数次收紧楼市调控政策。此外,今年由深圳首创的二手房指导价更是在多个热点城市得以应用。

在张波看来,楼市的稳定,既不能任由房价非理性上涨,也不能让

●哈尔滨市最新出台的16条“稳楼市”举措明确表示

符合条件人才购房最高可获10万元购房补贴等

●专家表示:

从此次“16条”看,政策的本意主要还是维护楼市稳定,避免楼市“过冷”,既不能任由房价非理性上涨,也不过快下跌

魏健骥/制图

谨防楼市“失温” “一城一策”频吹暖风

■阎岳

近期国际环境不确定性因素增多,国内经济运行也面临挑战。挑战之一就是体现在房地产市场的“冷”上。金秋时节本是楼市最红火的日子,但今秋的楼市却出现了“失温”的迹象。于是,一些城市发出楼市“限跌令”,个别城市推出或延续了购房补贴政策,“一城一策”政策开始频频暖风。

央行、银保监会日前联合召开的房地产金融工作座谈会厘清了金融与房地产的关系,即“一个机制”(房地产长效机制)、“两个坚持”、“三稳目标”(稳地价、稳房价、稳预期)。其中,“两个坚持”有新提法,

“房住不炒”是再次强调,“坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段”则在现阶段具有较强的指导意义。

防范化解重大风险是三大攻坚战之首,其中就包括房地产风险。鉴于当前房地产市场的现状,央行、银保监会相继发声,要求“维护房地产市场的健康发展,维护住房消费者的合法权益”,金融机构要按照法治化、市场化原则,配合相关部门和地方政府做好这两项工作。

“两个坚持”就是央行和银保监会在经济增长和房地产调控之间做出的选择。把当前房地产市场的政策导向搞清楚了,我们再从买方的角度来看审视现在的房地产市场。也许是被频出的“限跌令”遮挡

了视线,央行第三季度城镇储户问卷调查结果并没有引起各方的重视。该问卷调查报告显示,对下季房价,19.9%的居民预期“上涨”,较上季下降5.6个百分点,55.8%的居民预期“基本不变”,较上季增加3.5个百分点,12.7%的居民预期“下降”,较上季增加0.5个百分点,11.7%的居民“看不清”较上季下降0.5个百分点。在被问及未来3个月准备增加支出的项目时,选择购房的居民由第二季度的19.7%降至19.2%。该数据曾在2008年第三季度出现13.2%的低点。

这就是当前的楼市买方市场现状。至于楼市诸多新政引发的市场成交量变化,则是居民对房价预期变化的反应。另外一个需要给予足够关注的数字是,今年第三季度央行开展的全国银行家问卷调查结果显示,房地产企业贷款需求指数为45.3%,比上季下降2.8个百分点。

众所周知,现在的房企最缺的就是资金,但银行家们给出的答案却有点出乎预料。虽然央行调查问卷结果在10月8日才正式公布,但这组问卷调查的结果历来是政策出台的重要参考因素之一。因此,央行和银保监会关于房地产市场的政策指导意见是在充分摸底之后做出的。

于,哈尔滨在新的政策指引下,出台了促进房地产市场平稳健

康发展的实施意见,其中最引人注目的是优秀人才购房套数最高可享受10万元补贴,将稳定房地产市场和吸引人才进行了通盘考虑。这是房地产调控“一城一策”政策实施过程中新的动向,也是容易被监管者和市场各方接受的为房地产市场“吹暖风”的方案。

在哈尔滨之前,一些城市已经推出了争夺优秀人才落户的举措,给出的“胡萝卜”就是在买房时给予便利和优惠。可以预见,在哈尔滨之后,会有更多的城市开展以房为模式的抢人大战。既能留住人才,又稳定了房地产市场,这是今后房地产“一城一策”调控的最大看点。

《证券日报》记者注意到,今年以来,政策面持续关注原材料涨价,在保供稳价方面做出多次部署。

国务院常务会议(下称“国常会”)多次出“重拳”打击囤积居奇等行为。5月26日召开的国常会指出,多措并举帮助小微企业、个体工商户应对上游原材料涨价影响。支持大型企业搭建重点行业产业链供需对接平台,用市场化办法引导供应链上下游稳定原材料供应和产销配套协作,做好保供稳价。打击囤积居奇、哄抬价格等行为。8月16日召开的国常会要求,完善并落实重要原材料价格上涨应对方案,合理增加国内生产,科学组织储备投放,强化重点商品市场联动监管。

此外,对于做好大宗商品保供稳价工作,国常会也作出连续部署,包括:突出重点综合施策,保障大宗商品供给,遏制其价格不合理上涨;针对大宗商品价格上涨对企业生产经营的影响,要在坚持不搞大水漫灌的基础上,保持货币政策稳定性、增强有效性;在用好已出台惠企政策基础上,进一步采取

(上接A1版)

“目前水泥每吨价格500元左右,较此前涨了近150元/吨,钢材价格大概5700元/吨至5800元/吨,较年初涨了2000元/吨。”河北省某工程施工单位负责人告诉《证券日报》记者:“好在我们采用的是固定单价合同(也叫工程量清单合同),事先在合同中有约定,结算时对材料费按市场价和甲方同期认可的价格进行调整,也就是说,即便材料价格上涨,我们施工单位给甲方上报当时采购的材料单价和采购数量,甲方签字认可后,结算时就可以按签字的价格把当初投标时报价的材料价格给替换掉,按实际认可的结算。所以,材料价格上涨短期内并不会大幅压缩我们的利润。”

贾瑞斌认为,对于中小企业来讲,原材料价格持续上涨最直接的影响就是在不断压缩其经营利润。虽说今年以来,家电、轮胎等行业都因原材料价格上涨而陆续发出涨价通知,但由于终端消费者接受程度较低等原因,其涨价幅度、速度不及原材料;另一个挑战则是订单与库存的管理,中小企业的原材料大多没有长期库存储备,受原材料价格的冲击相比大型企业要更为直接。

大型企业的情况则相对较好。海泰新能海外负责人向《证券日报》记者表示,凭借多年行业渠道和资源的积累以及对国内外政策的实时关注,公司尽量会在接单前对未来价格走势做出预判。不过,今年原材料市场出现不规则的剧烈波动,公司确实出现过数次判断失误的情况。而在合同无法或者很难执行的情况下,公司会积极与客户沟通,解释导致价格变化的主要原因;此外,由于整个光伏行业的产业链较雷同,价格相对透明,所以客户并无太多选择空间,多数会选择项目延期,少数则选择重新议价。

谈及后续业务开展计划,上述海泰新能海外负责人透露,公司依然会继续接单,但会把报价有效期缩短,并且会在前期商务谈判中告知目前市场行情,把客户风险降到最低。

此外,部分上市公司也在积极应对压力。在沪深交易所互动平台上,有投资者询问飞凯材料:“最近大宗商品涨价,尤其树脂、光引发剂等化工类原材料涨价创历史新高,请问对公司今后业绩有何影响?”飞凯材料回应称,公司对化工类原材料涨价已采取例如签订保供合同、同类原料集中采购、优化各业务线原材料库存结构等措施应对原材料成本波动。

保供稳价政策加码 部分产品价格呈回落走势

《证券日报》记者注意到,今年以来,政策面持续关注原材料涨价,在保供稳价方面做出多次部署。

国务院常务会议(下称“国常会”)多次出“重拳”打击囤积居奇等行为。5月26日召开的国常会指出,多措并举帮助小微企业、个体工商户应对上游原材料涨价影响。支持大型企业搭建重点行业产业链供需对接平台,用市场化办法引导供应链上下游稳定原材料供应和产销配套协作,做好保供稳价。打击囤积居奇、哄抬价格等行为。8月16日召开的国常会要求,完善并落实重要原材料价格上涨应对方案,合理增加国内生产,科学组织储备投放,强化重点商品市场联动监管。

此外,对于做好大宗商品保供稳价工作,国常会也作出连续部署,包括:突出重点综合施策,保障大宗商品供给,遏制其价格不合理上涨;针对大宗商品价格上涨对企业生产经营的影响,要在坚持不搞大水漫灌的基础上,保持货币政策稳定性、增强有效性;在用好已出台惠企政策基础上,进一步采取

措施措施稳住市场主体、稳住就业。相关部门也主动作为,保障大宗商品供给。例如,10月9日,国家粮食和物资储备局投放第四批国家储备铜、铝、锌,共计15万吨。此前,国家发展改革委、国家粮食和物资储备局已于7月5日、7月29日、8月27日分三批次投放国家储备铜铝锌共计42万吨。

“目前政策效果已经在市场中初步体现,在多轮抛储之后,部分原材料市场出现明显降温,价格已基本平稳,但对于类似动力煤这样真正存在供需缺口的商品,其价格仍在上涨趋势之中。”贾瑞斌认为,后期除了防止原料市场过热之外,也需要去关注供需矛盾的解决路径,从根本上解决供需缺口。

董忠云认为,保供稳价相关政策不断加码,从反映长期业绩预期的股票市场表现来看,采掘、钢铁、有色等行业近期走势已经出现明显的回落,显示市场预期未来随着供给逐步改善,目前的相关领域的高价格与高盈利难以持续;但从更多反映中短期供需结构的国内期货市场价格来看,硅铁、焦煤、动力煤等多个前期大宗商品品种仍在不断创出新高,显示供需结构尚未出现显著改善。保供政策需要继续关注和覆盖产品价格持续上涨的行业,增强相关政策的灵活性和针对性,力求实现供给端的平稳恢复,修复供需缺口。

“对于中小企业来说,自身无力改变其所处产业链上下游的供需格局,但可以积极借助金融市场开展套期保值等操作来规避相关产品价格风险,减小价格波动对经营的冲击。”董忠云进一步表示。

事实上,在金融方面,为保障商品市场有序流通,近期多个部委也出“实招”。10月5日,银保监会发布了《关于服务煤电行业正常生产和商品市场有序流通保障经济平稳运行有关事项的通知》,以严防利用银行保险资金囤积居奇、哄抬价格,保障经济社会高质量发展。

中国人民银行(下称“央行”)也高度关注原材料价格上涨对中小微企业带来的经营压力。央行副行长潘功胜在9月7日的国务院政策例行吹风会上表示,中小微企业原材料等价格居高不下导致生产经营成本上升,应收账款增加,疫情影响等实际困难和问题。央行除了新增3000亿元的支小再贷款,还将会同有关部门在落实好已出台各项金融惠企政策的基础上,进一步强化政策激励约束,推动金融产品和服务方式创新,改进金融机构内部资源配置和政策安排,优化融资环境等,持续提升小微企业金融服务,支持中小微企业发展。

央行货币政策司长孙国峰亦在前述会议上表示,小微企业成本包括原材料、劳动力等要素成本和资金成本。要素成本最近讨论比较多,大宗商品价格上涨使得部分劳动密集型、议价能力弱、对原材料价格敏感的小微企业受到较大影响,值得高度关注,并加大政策支持力度。

家居企业集体提价 专家:“不涨价等死,涨价找死”

■本报记者 张敏 见习记者 王镜茹

受上游原材料价格上涨等因素影响,卫浴、家具等家居领域企业终端价格集体上涨引发市场关注。

10月11日,《证券日报》记者走访位于北京的居然之家了解到,部分家居企业已经收到了涨价通知,并将于近期提升产品价格。不过,也有企业称,未收到涨价通知。

一位正在装修房屋的胡女士告诉《证券日报》记者,其在8月份订购了家居设备,并未赶上这波涨价。不过商家确实向其出示了产品即将涨价的通知。

中南财经政法大学数字经济研究院执行院长、教授盘和林在接受《证券日报》记者采访时表示,家居行业涨价是上游原材料价格上涨,尤其是当前大宗商品上行,导致金属材料、化工材料和木材价格集体上涨所致。家居企业试图将上游成本传导给消费者,从而出现了集体涨价。

料、化工材料和木材价格集体上涨所致。家居企业试图将上游成本传导给消费者,从而出现了集体涨价。

集体涨价

当下,涨价已经成为家居行业的关键词。

在走访时,欧派家居的工作人员向《证券日报》记者介绍,预计10月20日公司将提升终端价格,暂时不知道上涨幅度。“价格上涨的原因是人工成本、原材料涨价;此外,限电限产对工厂影响较大,导致工期延长5天-10天,原来生产周期35天,现在延至50天左右。”在该工作人员看来,一旦涨价就不会再回调。

“我们国庆节前接到消息要涨价,但现在暂未收到涨价的正式通知。产业链上各个环节都在涨价,今年家居价格预计上涨10%。这个涨

幅还是比较大的,前几年家居也会随着原料价格上涨而上涨,但涨幅较少。”好莱客的工作人员向记者表示。

记者了解到,以投影面积按照22平方米计算,衣柜的市场价格1000元/平方米至2000元/平方米,整屋定制柜价格为2.2万元至4.4万元。按照上浮10%计算,上浮价格在100元/平方米-200元/平方米,那么整屋的定制柜价格会在2.42万元-4.84万元左右。

不过,并不是所有的门店都在谋划涨价。索菲亚的工作人员称:“因为工厂货量较为充足,暂未接到涨价通知。但工期延长了5天-10天。”

对于家居行业集体涨价行为,艾媒咨询集团CEO张毅向《证券日报》记者表示,直接诱发因素首推原材料价格上涨;其次也与房地产市场最近的交易情况有关,在“房住不炒”的背景下,新房的增量市场受到一定的限

制,家居行业为了保住利润、营收,只能把价格做上去;第三是人工成本。

洗牌加速

上述三家门店销售人员均告诉记者,如果现在订货且提前缴纳定金,那么可以锁定调价前的价格。不过,记者走访时发现,即使面临价格即将上涨的压力,居然之家门店顾客数量非常少,各大品牌店面前门可罗雀,每层楼基本上只有一两个客户。

9月27日,有投资者在投资者互动平台询问:“最近原材料价格上涨,请问公司毛利率受到多大程度的影响,公司如何应对,是否能提高产品价格转移成本端压力?”欧派家居回复称,公司通过大规模采购优势、资金优势确保原材料价格的稳定,另对自制品进行了价格微调,同时全品牌、全渠道合作提升收入,确

我国将建立健全“双碳”标准 实施标准化提升工程

■本报记者 包兴安

标准是经济活动和社会发展的技术支撑,在碳达峰、碳中和的大背景下,完善绿色发展标准化保障是关键一环。近日,中共中央、国务院印发《国家标准化发展纲要》(简称《纲要》)提出,建立健全碳达峰、碳中和标准。

无锡数字经济研究院执行院长吴琦对《证券日报》记者表示,随着“双碳”目标明确,相关政策措施陆续制定出台,但对于地方政府、行业企业来说如何才算实现碳达峰、碳中和?对于社会公众来说,如何更好地参与减排行动?亟需建立健全量化和评估的统一标准作为统计、考核和评价的依据。

重点产品能耗限额要求,扩大能耗限额标准覆盖范围,完善能源核算、检测认证、评估、审计等配套标准。加快完善地区、行业、企业、产品等碳排放核算核算标准。制定重点行业和产品温室气体排放标准,完善低碳产品标准标识制度。完善可再生能源标准,研究制定生态碳汇、碳捕集利用与封存标准。实施碳达峰、碳中和标准化提升工程。

近日,天津市也出台了《天津市碳达峰碳中和促进条例》,自2021年11月1日起施行。这是全国首部以促进实现碳达峰、碳中和目标为立法主旨的省级地方性法规,明确了管理体制、基本制度和绿色转型、降碳增汇的政策措施,以法治力量引导全社会绿色低碳生产、生活。此外,全国第一个省级碳达峰碳中和标准化技术委员会在广州成

立,将成为“双碳”标准的“加工厂”和标准化活动的“连接器”。

北京师范大学政府管理研究院副院长、产业经济研究中心主任宋向清对《证券日报》记者表示,建立健全碳达峰、碳中和标准,通过区分不同类别、不同行业碳达峰、碳中和难易程度进行因行业施策的精细化管理,有利于全面提升我国碳达峰、碳中和的标准化水平,有利于利用目标管理手段筑牢碳达峰、碳中和的行业基础。

“双碳标准将提供实现碳达峰、碳中和的统一方法和原则,支持地方政府和行业企业更全面准确制定双碳计划、战略和方案。目前,国际上已有ISO 14064标准、PAS 2060标准和INTE B5标准三个碳中和标准,需要立足我国国情,在国际标准基础上建立中国特色的双碳标准体系。”吴琦表示。

对此,吴琦建议,一是积极参与国际碳中和相关标准制定,承担国际标准化专业技术委员会相关工作,将国内双碳标准与国际标准接轨,提高国际话语权和影响力;二是充分考虑我国经济结构调整和产业转型升级等现实因素,特别是新经济的发展特征,建立具有中国特色、有利于促进新经济发展的双碳标准体系;三是在建立国家双碳标准体系的基础上,有序推进建立行业标准、地方标准及企业标准;四是强化技术标准战略的宣传和应用,增强社会各界对双碳标准的了解,提高碳减排的标准化意识。

宋向清建议,下一步基于产业发展需要,在碳达峰碳中和目标下,通过强化核心基础元器件的创新、先进基础工艺的改进、建立关键基础材料与产业技术基础的碳达峰、碳中和标

一线调研

准建设,着力对基础性通用类零部件、元器件等进行标准研制和应用推广,着力对产业链供应链等领域的数据库建设进行标准化联合攻关,让我国涉碳基础和前沿领域的标准设计水平引领国际标准,从而优先完整构建适用于全行业安全可靠的碳达峰碳中和通用技术标准。

“同时,建议在碳达峰、碳中和目标设定中强调增强产业链供应链的稳定性,通过目标管理提升和优化产业综合竞争力。让重点行业、重点企业的核心技术标准在产业协同、技术协作中发挥纽带和驱动作用,从而实现碳达峰、碳中和目标的标准化与产业链供应链建设的数据化有机衔接,助力重点产业链、固链和强链,促进产业链上下游标准的有机兼容和有效衔接,提升产业链供应链现代化水平。”宋向清说。