

加强商品房预售资金监管 多地新规向烂尾楼说“不”

■本报记者 何文英

近日,多地出台了商品房预售资金监管新规,加强预售资金流向透明度,同时进一步压实开发商、政府部门和银行三方的主体责任。

IPG 中国首席经济学家柏文喜对《证券日报》记者表示:“从各地近期出台的政策看,预售资金监管正不断得到优化,这对房地产行业健康发展起到了重要的促进作用。”

监管政策密集出台

7月份以来,陆续有城市发布商品房预售资金监管新规,旨在“保交楼、防烂尾”。

7月12日,河北省沧州市发布《沧州市商品房预售资金监管办法(征求意见稿)》,将银行和地方政府部门对预售资金的监管义务纳入了买卖合同。

7月14日,西安市发布《关于印发防范商品房延期交房增量问题工作措施的通知》,广东省汕头市发布《商品房预售款监督管理暂行办法》,均将预售监管资金与项目进度挂钩。

7月28日,九江市住建局公示了中心城区85个在售楼盘139个商品房预售资金监管账户,并提示购房人购房时注意核实预售资金监管账户信息,将购房款直接存入商品房预售资金监管账户。

8月2日,东莞市住房和城乡建设局发布《关于进一步规范商品房预售款收存管理和使用的通知(征求意见稿)》,对监管单位、银行机构和房企需履行的职责做了明确说明。

8月4日,长沙市住建局出台《关于进一步加强商品房预售资金监管的通知》,对预售资金流向进行全程监管,对项目工程建设款实施重点监管,保证资金“留在项目、留在当地”,优先用于项目建设,保障房地产项目竣工交付。

多地“保交楼”政策举措落地： 购房人称“放心” 从业者盼“扩围”

(上接A1版)

“今年3月份以来,国有及地方AMC参与地产风险化解的公开项目中,已披露合作计划的项目纾困资金规模约350亿元。”中金公司研究部银行业首席分析师张帅帅对《证券日报》记者表示,从目前已公开的纾困案例来看,AMC主要纾困方式是联合产业投资人(通常为央企或地方国企)设立纾困基金或合作平台,由AMC发挥产业链及政府资源调动融通优势,由产业投资人发挥开发运营优势。

上海金融与发展实验室主任曾刚对《证券日报》记者表示,AMC作为专业的风险处置机构,与其他金融机构相比在风险处置化解方面更具专业性,可借助多元化手段和综合化平台为出险企业提供有效支撑。未来,AMC在助力房企和重点项目纾困化险等方面将会取得较好进展,发挥重要作用。

值得一提的是,郑州市日前印发的《郑州市房地产纾困基金设立运作方案》提到,房地产纾困基金按照“政府引导、多层级参与、市场化运作”原则,由中心城市基金下设纾困专项基金,规模

近日,多地出台新规,旨在不断优化商品房预售资金监管

- 7月12日,沧州市发布《沧州市商品房预售资金监管办法(征求意见稿)》
- 7月14日,西安市发布《关于印发防范商品房延期交房增量问题工作措施的通知》
- 8月2日,东莞市住房和城乡建设局发布《关于进一步规范商品房预售款收存管理和使用的通知(征求意见稿)》
- 8月4日,长沙市住建局出台《关于进一步加强商品房预售资金监管的通知》



魏健骐/制图

一位知名房企内部人士在接受《证券日报》记者采访时表示:“此次出台的一系列政策思路基本一致,主要是加强预售资金透明度、与项目进度挂钩以及进一步明确政府部门和银行的监管责任,其目的在于‘保交楼’和‘防烂尾’。”

专家建言完善预售制度

“商品房预售资金监管既要保证项目按期交房不烂尾,又要防止过度监管加剧房企流动性压力。”柏文喜认为,当前我国预售资金监管制度存在监管不到位和过度监管并存的现象,“但就今年各地频繁出台的政策来看,预售资金监管正得到不断优化。”

“预售制度有利于扩大房企开发资

金来源、加快资金周转,在促进房地产行业开发建设效率上发挥了重要作用。但如今,房地产行业高质量发展的需求,给预售等监管制度提出了更高的要求。”柏文喜表示。

诸葛找房数据研究中心首席分析师王小婧对记者表示:“公示预售资金监管账户使得预售资金监管更加透明,同时也防止预售资金被挪用,让预售资金用于项目建设,将有效维护购房者的权益,同时也将倒逼房地产行业向财务稳健、安全运行的方向转型。”

尽管各地密集出台的政策无不剑指“保交楼、防烂尾”,但受访专家认为,预售资金监管仍有待进一步调整、优化并落实到位。

王小婧认为,“各地政策还需要细化

流程。比如在公示预售资金监管账户的同时,还需要公示账户如何查询,如何确定自己的购房款是否进入了相应预售资金监管账户等。”

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉在接受记者采访时,也给出了进一步优化监管的思路。他建议,“一是预售资金监管账户要由住建局、监管银行、开发商三方监控,监管银行要招标确定;二是监管流程要清晰明了,资金使用审批流程需先由企业申请,再由监管银行审核,最后由监管部门审批;三是预售监管部门、银行以及住建部门要各司其职,不达到项目进度不批准资金申请;四是对施工单位、监理单位等建立黑名单,凡有严重违规的企业原则上永不录用。”

产开发企业预售商品房取得的全部收入,需全部存入监管账户,目的就是保交房、防“烂尾”、保障购房者权益。

有郑州市购房者对记者谈及政策发布后最直观的感受,“现在楼盘售楼处连财务人员都没有,全都是银行提供的资金监管账户专业POS机,让人很放心。”

同样的情形也发生在信阳市。李女士介绍,“自河南地区出台预售资金监管政策后,所有开发商办理商品房预售证必须出具资金监管账户等详细信息。”

在明明看来,优化预售资金监管是因城施策、压实地方政府监管责任的重要举措,预计后续其他地区会陆续跟进。

中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静表示,发展是解决问题最好的办法,房地产调控政策仍需继续发力,当前房地产市场仍处于深度调整阶段,需继续因城施策加大政策优化力度,给予地方政府更大自主权,降低购房门槛、降低购房成本,如二线城市进一步优化限购、限贷、限售等政策,促进合理住房需求释放,促进房地产市场平稳健康发展。

当记者表示对期房有“烂尾”顾虑时,该经纪人表示,现在监管要求,房地



国际瞭望

2年期与10年期美债收益率倒挂加深 预示美国经济衰退风险加剧

■本报记者 刘琪
见习记者 韩昱

自美联储7月28日宣布加息75个基点以来,美债长短期收益率倒挂不断加剧。截至8月5日,10年期美债收益率为2.83%,2年期美债收益率为3.24%,二者利差已达41个基点,创2000年以来新高。

东方金诚研究发展部分分析师白雪在接受《证券日报》记者采访时分析称,2年期与10年期美债收益率曲线倒挂加深,总体反映了美国经济衰退风险正在加大。近期,对于预测经济衰退更准确的3个月与10年期美债利差也大幅走窄,其他多条美债曲线也开始频繁、间歇性倒挂,体现了美联储在持续激进加息,金融条件大幅收紧的背景下,市场对美国经济衰退的担忧已超过了通胀。

美经济下行风险增加

Wind数据显示,本次美债长短期收益率曲线倒挂从7月初开始。7月5日,被视为全球资产定价之“锚”的10年期美债收益率与追踪短期利率预期的2年期美债收益率持平,同为2.82%。7月6日开始,10年期与2年期美债收益率开始倒挂,到8月5日已持续近1个月。值得一提的是,7月份两种期限美债利差尚在30个基点以内,进入8月份后扩大到30个基点以上,并不断加大。

白雪表示,本轮倒挂现象背后的驱动因素需分为两个阶段分析。在8月份前,美联储加息75个基点,力度未超市场预期,同时美联储主席鲍威尔释放出未来可能放缓加息节奏的信号,导致美债收益率普遍下行。随后发布的美国第二季度GDP环比为负增长,反映美国经济陷入“技术性衰退”,加剧市场对大幅加息下美经济衰退预期,体现在10年期美债收益率的大幅下行,而2年期美债收益率下行幅度较小,二者利差小幅拉开。

“8月份以来,美联储主要官员陆续释放鹰派加息信号,扭转此前市场对美联储放缓加息的预期。尤其,8月5日公布的非农就业数据较为强劲,市场对于加息预期重新升温,推动美债收益率重回上行通道。过程中对利率变化更加敏感的短端利率上行明显更快,引发收益率曲线倒挂程度加深。”白雪说。

中信证券首席经济学家明明接受《证券日报》记者采访时也表示,8月份以来2年期美债和10年期美债的收益率快速走阔,主要因为美联储加息升温导致短端利率快速上行,但长端利率上行幅度仍受到经济预期走弱的压制。深度倒挂反映出美国经济正在走弱,并且一定程度上预示美国经济未来1年至2年存在衰退风险。

“市场普遍认为美债长端收益率倒挂预示着美国经济即将进入衰退,这可能更多是统计学意义上的。但现实情况是,即使当前美

债收益率不倒挂,美国经济也存在衰退风险。”中国银行研究院研究员梁斯在接受《证券日报》记者采访时表示。

美债投资需加强风险防控

展望未来美债利率走势,多位分析人士都认为,长短端美债利率曲线倒挂短期内料将持续,倒挂程度存在进一步加深的可能性。

明明认为,在美国经济下行风险进一步增加的趋势下,10年期美债收益率上行幅度仍将受到限制。而美联储预计将继续较快紧缩,2年期美债短端利率上行还未见顶。因此预计未来2年期和10年期美债利率仍将继续倒挂。

“供给冲击和美国劳动力市场结构性紧张带来的高通胀可能要持续到年底,年内美债收益率总体走势仍将随着美联储基准利率的提高而上行。但由于2年期美债收益率更敏感地反映基准利率的变化,上行可能更为陡峭,而在美国经济下行趋势愈发明显的情况下,10年期美债收益率上行空间将较为有限。因此,预计长端短2个品种的收益率仍将持续倒挂。”白雪分析称。

今年以来,较多官方机构都不同程度减持美债,加之目前出现的美债深度倒挂现象,白雪认为,这确实反映出投资者对美国中长期基本面的担忧而缺乏长期投资信心。但短期看,美国经济尚未步入实质性衰退,美债收益率从历史水平上看也处于较高区间,近期仅因收益率曲线倒挂就出现持续、大规模的美债抛售情况可能性较低。

对我国债市影响可控

谈及美债倒挂对我国债市的影响,多位专家表示,由于中美经济基本面、通胀水平、货币政策存在较大的差异,加之外资持有我国债券资金规模占比较小,美债收益率出现倒挂对国内的债市影响可控。

明明表示,美债收益率主要通过中美利差变动对我国债市造成影响。但中美利差变动的影响更多只为扰动因素,中美利差收窄一定程度降低了我国债券资产的吸引力,带来一定外资流出的压力。但我国外资持债资金占比较小,因此,中美利差收窄整体对我国债市影响有限。

白雪认为,从投资收益角度看,美债近期收益率上升可能会吸引部分短期国际资本从国内债市转向美债市场,但国内债市走势仍主要由国内经济基本面、货币政策及资金面等因素决定,美债收益率仍然主要是从情绪上对国内资金流向产生短期扰动,并不构成对国内债市走势的主导和决定性因素。

“从历史上看,美国国债收益率倒挂并不会对我国金融市场造成影响。更何况,我国经济整体处于加速复苏态势,中美利差收窄对我国的影响是可控的。”梁斯表示。

本版主编 姜楠 责编于南 制作闫亮
E-mail:zmzx@zqrb.net 电话 010-83251785

