

內房調控推進 北京租管開先河

詢意見限制加租 必要時實行佣金指導價

●香港文匯報

記者 海巖 北京報道

北京市住房和城鄉建設委員會日前提出擬建立租金調控機制。圖為北京建築地盤。



北京市住建委稱，長租公寓、租金貸、短租房等「租賃＋互聯網＋金融」新業態、新模式近年不斷出現，現有法律文件層級和內容與現實需要不匹配的問題日益突出，亟需通過地方性立法加強北京住房租賃的頂層設計，完善住房租賃管理制度體系。

調控由新房深入至租房

《徵求意見稿》對出租人、住房租賃企業、中介機構等參與者提出81個條款，其中第六十條為「本市建立租金監測和發布機制。住房租金快速上漲時，住房城鄉建設等主管部門可以採取限制住房租賃企業經營房源的租金漲幅、查處哄抬租金行為等措施，調控住房租賃市場。必要時

可以實行佣金或租金指導價。」

內地樓市針對價格的監管，從最初對開發商實行新房限價，到今年深圳、成都、西安等多個城市開始執行二手房成交參考價，如今調控深入到對價格最敏感的租房群體。去年9月住建部發布《住房租賃條例（徵求意見稿）》，提出「租金上漲過快的，可以採取必要措施進行合理調控」，北京此次地方立法則探索提出系列調控房租的實際舉措。深圳7月30日在《深圳經濟特區社會建設條例（草案徵求意見稿）》提出，建立房屋租賃參考價格制度，引導房屋租賃當事人合理定價，對租金水平進行合理調控。

易居研究院智庫中心研究總監

嚴躍進認為，深圳和北京對租金提出指導價、參考價後，未來該制度或將逐漸推廣，成為租賃市場穩租金的重要配套政策。

長租公寓押金需納監管

內地租房的途徑，除房東和租客個人直接交易外，還可通過中介以及在長租公寓等租賃企業租房，中介佣金一般為一個月租金左右，通常由租客負擔。此次針對租金價格的調控「三管齊下」，對中介或長租公寓高價收房後再高價租給租客的行為進行約束，防止這些企業在資本助推下放大市場波動；實行佣金指導價將有助於減輕租客實際負擔；實行租金指導價，由政府分區域規定租金的上限或漲幅，確保租

金保持在合理範圍。

長租公寓將受到嚴格監管。近年長租公寓在資本驅動下，長收短付、高收低出搞資金池、甲醛超標等亂象不斷，2020年蛋殼公寓爆雷後，政府對長租公寓等住房租賃新業態加強監管。此次北京市提出，長租公寓向租客單次收取租金的數額不得超過三個月租金總和，押金不超過一個月租金，且押金要納入監管賬戶，以防止住房租賃企業利用「資金池」無序擴張。

今年以來，各地規範住房租賃的文件密集下發。據統計，今年前7個月，中央部委及各地政府出台住房租賃相關政策近50次，內容涵蓋規範市場秩序、給予財政和金融支持、增加租賃土地供給等各個方面。

屋建築按規定改建為租賃住房，鼓勵依法利用集體建設用地建設租賃住房。此外，北京市提出將逐步推行租賃住房和購買住房在享受公共服務上具有同等權利。

特稿

地方調控補漏洞 力促樓市降溫



內地本輪房地產調控進行五年，從全面調控到「一城一策」，目前進入各城市政策精準「打補丁」階段，中央與地方調控力度有增無減。地方政府層面，房地產調控持續升級加碼。北京、上海、廣州、深圳、杭州、武漢、合肥、西安等二三十個城市在限購、限貸、限售等方面「補漏洞」，增加交易稅費成本，建立二手房成交參考價格發布機制，嚴打學區房炒作，優化住宅用地供給，調整土拍規則，嚴查經營貸、消費貸等資金違規流入房地產市場。目前一二線主要城市在基礎的限購限貸政策之下，通過房屋贈與、離婚、法拍房、落戶等購房路徑也被限制，炒房漏洞逐一被堵住。

與此同時，去年底發布的房地產貸款集中度管理制度，在資金端為房地產市場戴上「緊箍咒」。6月下旬起，多個城市出現「房貸荒」，房貸放款周期拉長，7月上海全線上調房貸利率。

高樓價加重民衆家庭負擔

內地經濟轉型，房地產市場是重要風向標，如果沿襲以往慣性思維，把房地產作為短期刺激經濟、增加財政收入的手段，可能收效一時，但無異於飲鴆止渴，必將付出巨大代價。近年中央屢屢重申不把房地產作為短期刺激經濟的手段，即使近期經濟復甦動力減弱，下行壓力增大，地方財政吃緊，中央對房地產調控的政策始終未現「鬆口」，並持續向地方施壓。

再者，國家主席習近平在8月17日主持召開中央財經委員會第十次會議上強調，在高質量發展中促進共同富裕。而虛高的房價，和高昂的孩子補習教育成本一樣，成為壓在大多數家庭頭上的沉重負擔，成為阻礙共同富裕的絆腳石。

「房住不炒」調控基調不變

為控制房價，國家住建部、發改委、市場監管總局等八部門近期聯合發布通知，「力爭用三年左右時間，實現房地產市場秩序明顯好轉。」中央政治局會議再重申「房住不炒」、「穩地價、穩房價、穩預期」，顯示中央層面「房住不炒」的調控總基調不變。

可以預期，隨著樓市調控的深化，房地產市場將面臨房企存量有息債務高企、償債高峰集中來臨、融資政策持續收緊、行業內分化加劇等風險，部分槓桿率較高且資金周轉能力較弱的房企違約風險上升，在經濟復甦放緩的宏觀背景下，房地產行業發展面臨新的調整。

●香港文匯報記者 海巖

擬建租賃合同網簽系統

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）《北京市住房租賃條例（徵求意見稿）》還嚴管租金貸，要求金融機構發放租金貸款額度和期限不得超過住房租賃合同金額和租賃期限，租金貸款只能劃入借款人賬

戶等。北京市還將建立租賃合同網簽系統，出租人須通過住房租賃管理服務平台網簽住房租賃合同，並與公安、教育等部門建立信息互通共享機制。

在規範嚴格監管的同時，《徵求意見稿》以提出增加市場供給，鼓勵合規發展，鼓勵利用存量非居住土地按規定建設租賃住房，鼓勵將低效、閒置的辦公、商業、旅（賓）館、廠房、倉儲等非居住房

監管加碼 野村提醒三風險



●宋清輝認為房地產市場調控或會越來越嚴厲，地產股亦會受到市場情緒影響。

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）市場擔憂樓市加碼監管，A股地產股昨日逆市下跌，金地集團、保利地產和萬科A等重磅地產股跌幅在2.43%至3.71%之間，世茂股份、綠地控股等亦有不同程度跌幅，滬深300地產指數收跌3.7%，該指數今年跌逾24%；對地產有較多風險敞口的銀行

板塊也跌1%。分析人士認為，地產股短期受壓，對其長期走勢則有不同意見。另外，和房地產上下游相關的股份同樣會受到政策影響，其中的風險值得留意。

專家：調控促樓市健康發展

易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進向記者表示，8月24日一天內，除北京出台住房租賃條例外，涉及樓市的調控還有合肥學區房限購、東莞三限房政策、銀川限購政策升級等，雖然政策頻頻打壓，但其實是從規範市場的角度進行。他告訴記者，「實際上近期集中供地等方面似乎有一點微調的跡象，即不會盲目以打壓地價等角度來管控房企，至少也要考慮房企的經營壓力和經營訴求。」因此預料地產股走向總體以向好為導向。

著名經濟學家宋清輝認為，從當前全國各地的調控趨向來看，房地產市場調控或會越來越嚴厲，傳遞到資本市場層面，地產股亦會受到市場情緒影響。一般而言，政策收緊會導致股價走低，從而出現波動。「但具體問題要具體分析」，他指政策對地產股的短期和長期影響或不太一樣。他認為，從長期來看，樓市調控不斷

目的還是為了促進樓市健康發展，對於一部分實力雄厚、財務穩健型的房企而言，反而屬於利好消息。

壓力料擴散至內房其他層面

另外，分析均認為，房地產相關行業的股份同樣會受到政策影響。宋清輝稱，房地產行業作為內地經濟的支柱性產業之一，對許多行業都有直接的影響。除地產股外，建材、母嬰、教育、金融等相關的股份會受到樓市調控政策影響。嚴躍進則提醒，政策持續管控下，地產股相關企業需要關注各類問題，類似壓力也體現了包括房地產中介或代理平台、租賃企業等領域。特別是政策若導致二手房交易降溫，那麼也要注意一些新的風險，如家居裝飾等產業也會受衝擊，下游產業的企業股票也需要注意。

野村證券首席中國經濟學家陸挺在最新報告中稱，內地已將遏制房地產泡沫上升到國家戰略的層面，直接出手干預了房地產信貸供給，且幾乎沒有撤回相關高壓舉措的迴旋空間；市場應當準備好迎接比預期嚴重得多的經濟放緩、更多貸款和債券違約，以及潛在的股市動盪。

恒大拖欠內地建材商貨款

香港文匯報訊（記者 蔡競文）內地收緊房地產行業的監管，中國恒大集團（3333.HK）的債務危機又讓多一家上市公司受到其商票延期兌付事件波及。內地建材製造商——永高股份（002641.SZ）周二晚間公告稱，公司持有恒大及恒大成員企業開具的商業承兌匯票，出現逾期未兌付的情況，目前已經逾期未兌付承兌匯票金額1.95億元（人民幣，下同），永高股份已暫停向恒大供貨並與其協商解決方案。

永高持恒大應收賬4.78億

永高股份昨一度跌停板，收報5.29元，跌6.37%。

永高股份公告指出，恒大集團及其成員企業此前向公司購買管材管件等產品。近期因恒大集團及其成員企業資金周轉困難，出現商業承兌匯票逾期未兌付情況，公司一直與恒大集團及其成員企業保持聯繫，協商解決應收賬款問題，並於5月1日起暫停向恒大集團及其成員企業供貨。

截至公告日，永高股份已與恒大集團及其成員企業就應收票據中1.67億元達成購買資產解決方案，目前正在辦理相關手續。除此之外，永高股份和恒大仍有應收賬款餘額4.78億元，其中應收商業承兌匯票金額4.51億元，已經逾期未兌付承兌匯票金額1.95億元。



●內地建材製造商永高股份公告稱，持有恒大及恒大成員企業開具的商業承兌匯票，出現逾期未兌付的情況。

永高股份目前正與恒大集團及其成員企業協商，尋求相應解決方案；不排除通過財產保全、法律訴訟等途徑維護公司及廣大投資者合法權益。

中策4折沽恒大優先票據

此外，中策集團（0235.HK）在港交所公告稱，8月24日間接全資附屬公司於二級市場出售總面值分別為200萬美元及500萬美元的8.75%恒大集團優先票據及9.5%恒大集團優先票據，代價分別為約76.3萬美元及187.5萬美元。較面值折價不足四成。

中策指，鑑於近期市況波動及恒大集團優先票據的價格大幅波動，儘管出售事項產生整體虧損，但經周詳考慮後，董事認為出售事項符合公司及股東的整體利益，同時價格亦屬公平合理。

恒大昨收報4.56港元，升1.78%；中策收報0.067港元，升1.52%。