

放宽或取消落户限制 扰动楼市

半年多前,北京上班族葛靖因低门槛吸引人才的“海河英才”计划成功落户天津。他的生活并没有因此发生太多改变;他和妻子依旧在回龙观地区租房,照样一大早挤地铁到中关村上班。只是,很快他在天津购入了一套房。

与他一样,彻夜排队落户的人变成了天津各大楼盘里的购房者,一度带火了当地楼市。

“天津故事”在前,更多人对近來大城市放宽或取消落户限制的政策心存顾虑:落户限制取消了,人才进来了,如饥似渴的楼市会不会又被热钱盯上?被引入城市的,到底是人才,还是炒房客?

人才落户短期带动购房需求

葛靖在天津买的房产很快对外出租,用来补贴小两口在北京的租金。“我这就算天津人才了?”他也有些恍惚。

作出这样的选择也实属无奈。他在北京一家不错的高科技企业上班,收入不错,前景也不错。但一线城市严格的落户限制和不断攀高的房价,让他不得不把目光转向周边的二三线城市。“天津教育资源不错,即使没法落户北京,也比回河北老家强。”他说了实话,这么做不为自己,而是为以后的孩子。

天津楼市随之大热。来自诸葛找房的数据显示,此前每月仅几千套新房成交量的天津,在政策发布的2018年5月已经飙升至9000余套,此后的6月到8月更是突破了7万套以上。

根据国家发改委会近日印发的《2019年新型城镇化建设重点任务》,城区常住人口100万到300万的II型大城市要全面取消落户限制;城区常住人口300万到500万的I型大城市要全面放开落户条件,并全面取消重点群体落户限制。这也意味着,全国更多城市或效仿天津。

“放宽户籍制度一定程度上打破了限购门槛,也就意味着更多的人可以进入房地产市场,对一些住房供给本身不足的城市造成冲击。”贝壳研究院首席市场分析师许小乐说。在这一轮落户政策宽松的背景下,近几年部分二线城市纷纷出台了人才引进政策,短期吸引了一定购房需求。除了天津,西安在实施人才落户政策后,落户人口大增,房地产市场明显好转,房价也快速上涨。

人才引进新政刺激效果分化

落户放宽意味着人可以进来,人进来就势必会带来购房需求——眼下房地产市场如饥似渴,重磅政策一出,一向灵敏的开发商就嗅出新的生机。

“我们也不知道政策是为了城市发展,但目前还是只看到了政策推动房地产市场的可能。”石家庄一知名楼盘销售对记者说。一个月前,石家庄出台“零门槛”落户政策。石家庄此举也被解读为调控松绑。世联行发布数据称,2019年年初,石家庄整体可售面积积约620万平方米,去库存“压力山大”。

在业内看来,这类政策也将对城

市群发展有较为明显的导向作用,“尤其会影响成渝、哈长、长江中游、北部湾、中原、关中平原、兰州西宁、呼包鄂榆等城市群规划力度。”易居研究院研究总监严跃进说,从后续成长性来看,长江中游以及关中平原或是后续可以重点关注的区域。换句话说,这些有望成为房企未来重点进军的区域。

如何平衡房地产开发和城镇化水平、人才需求和稳定楼市的关系,考验着不同城市的管理者。

“对基本面较好的二线城市会带来利好。”许小乐认为,对于部分仍有购房社保缴纳年限的城市,其购房需求短期内可能会有所增加;而经济基本面略差、人口吸引力不足的城市,影响相对较弱。常住人口300万至500万的大城市,全面放宽落户条件,并全面取消重点群体落户限制的新政,将使得济南、青岛、杭州等城市迎来利好,而西安、郑州等城市落户政策门槛已经很低,人口引进红利已在2018年被消耗掉一部分。

此外,对于超大城市和特大城市,虽然要求加大落户规模,但对于北京和上海来说落户将依旧困难,需求难以短期内释放。“深圳、南京、武汉等城市,人口仍有流入空间,长期来看会对其房地产市场产生利好。”许小乐说。

户籍限制放松须防投机炒作

来自中原地产的统计显示,截至目前,2019年发布各种人才引进与落户等政策的城市已经超过50个。

“从力度与数量看,都刷新了历史纪录。特别是二三线城市,人才落户、补贴购房等政策发布井喷。”中原地产首席分析师张大伟说,这些城市吸引了很多购房者,甚至有可能出现炒房客借助人才政策购房落户的可能性。

因“人”而起的楼市波动很快受到了更严厉的调控。仍以天津为例,“海河英才”行动计划公开之后不足一个月,天津市发布《关于进一步做好我市房地产市场调控工作的通知》,加强房地产市场调控。

有了前车之鉴,未来将享受到落户政策红利的城市应先做好准备,应对可能带来的楼市影响。许小乐说,在放开户籍限制时,也应该适当增加住房建设用地供应,实行“人地挂钩”,避免供需矛盾扩大;继续做好房地产市场管控,防止投机炒作,造成短期市场波动。

与此同时,这次政策发布也明确了租赁住房的常住人口在城市公共户口落户的概念,甚至提到了“压实地方政府主体责任”的概念。严跃进表示,后续在租赁住房落户方面,各地可能会有更多的政策鼓励内容,利好租赁用户的权益保障。

人才对城市的作用应该是拉动产业发展,而不是炒热房地产业。“人才政策不能成为房地产调控的窗户,限购关上了投资炒房的大门,太宽松的人才引进政策又来扩大购房窗口。”张大伟说。

据《北京日报》

3月我国汽车销量降幅收窄

新能源车逆市增八成

新华社北京4月15日电(记者钟源)中国汽车工业协会(简称“中汽协”)公布的最新数据显示,3月我国汽车产销255.80万辆和252万辆,环比增长81.45%和70.09%,同比下降2.73%和5.18%。1月至3月我国汽车产销达633.57万辆和637.24万辆,同比下降9.81%和11.32%,其中新能源汽车产销分别完成30.4万辆和29.89万

辆,比上年同期增长1倍和1.1倍。业内专家表示,3月汽车产销同比继续下降,但降幅比前两个月明显收窄,汽车市场有所回暖。

值得关注的是,3月新能源汽车产销分别完成12.8万辆和12.6万辆,比上年同期分别增长88.6%和85.4%。整体来看,1月至3月我国新能源汽车产销持续保持高速增长,比上年同

期产销增长了102.7%和109.7%。

对于近期国家调整新能源汽车补贴政策,中汽协副秘书长师建华分析称,目前来看,虽然有部分企业响应政策降低了汽车售价,但更多企业仍将保持价格不变。多数车企都将新能源汽车作为企业长远的战略布局,所以对短时间的盈利并不十分在意,更多的是维持销量增长。

居民新增短贷创历史新高

消费贷快增背后风险需警惕

新华社北京4月15日电(记者张冀)根据央行12日最新公布的数据,3月新增信贷达1.69万亿元,社会融资规模增量为2.86万亿元,M2广义货币同比增速为8.2%,重要金融数据均超过市场预期。业内人士表示,这表明在货币政策逆周期调节的作用下,金融支持实体经济的力量在不断增强。值得注意的是,3月住户部门新增短期贷款4294亿元,创下历史新高。与此同时,住户部门新增中长期贷款4605亿元,比上年同期多增835亿元。

住户部门新增短期贷款以个人消费性贷款为主。天风证券银行业首席分析师廖志明撰文分析称,3月住户部门短期贷款大增预期,一是由于2月住户部门短期贷款下降较多,超过预期,部分2月的贷款需求有后

移;二是由于银行进行零售业务转型,与此同时中小行与头部互联网公司的合作使得消费贷渗透率大幅提升。

中国人民大学重阳金融研究院副院长董希淼在接受记者采访时表示,个人消费贷款的增加与商业银行“大零售”战略转型有关,在经济下行周期,银行愿意加大对个人贷款业务的投入,一方面个人贷款的不良率相对较低,另一方面银行在个人贷款方面的议价能力也较高。另外,金融科技手段的运用,使得小额的、短期的贷款获得更为方便,一定程度上也助推了消费贷款业务的发展。

清华大学金融科技研究院金融大数据研究中心与相关机构联合撰写的《消费金融行业发展洞察报告》预计,到2020年,消费信贷将达到10万亿级以上的

规模,行业发展潜力巨大。

从日前各大上市银行公布的年报来看,不少商业银行均在大力发展消费贷款,相关业务规模快速扩张。

也有业内人士表示,个人消费贷款快速攀升的背后也不能排除有部分信贷资金违规流入股市和楼市的因素。董希淼表示,今年以来股市回暖,楼市也迎来小阳春,有一部分信贷资金借道进入股市和楼市。监管部门和商业银行虽然对信贷资金流向有控制,但是很多资金的实际流向很难监测和监管。

董希淼指出,近些年居民杠杆率上升速度较快,由此引发的居民部门债务问题值得关注。与此同时,银行零售转型的过程并非一蹴而就,转型过程稳健,不能过于追求发展速度而偏离了自身的业务管理能力。

沪指冲高回落跌0.34%

本报综合消息3月金融数据远超预期,受此消息刺激,三大股指4月15日开盘集体高开,早盘在多元金融、5G、工业大麻板块轮番表现下,各大股指高开高走,沪指一度大涨逾2%,盘中受养殖业板块持续杀跌影响,两市重要股指呈现冲高回落走势,沪指尾盘再失3200点整数关口,创指大跌逾1.5%,行业板块亦多数下跌,市场人气受挫,悲观情绪再度升温,沪深两市合计成交额不足8000亿元,沪股通净流出6.8亿,深股通净流出11亿,截至收盘,沪指报3177.79点,跌0.34%,深成指报10053.76点,跌0.78%,创指报1666.90点,跌1.70%。

从盘面上看,多元金融、5G、物流居板块涨幅榜前列,养殖业、啤酒、氟化工居板块跌幅榜前列。

新浪财经首席评论员老艾表示,在社融数据超预期的重磅利好之下,今天居然冲高回落,这种走势是不正常的,那就应该纠缠。现在的核心问题仍然是“牛市有无结束”,结束了,清仓;没结束,持股。所以不管有无结束,都好办。

针对布局,联讯证券表示,社融和出口数据大超预期,表明经济复苏的逻辑愈发坚实,对后市可以更加乐观一些,中期沪指看到3500点。接下来也是一季报的高发季,建议配置上回归基本面,推荐两

条主线:第一,经济复苏主线:周期。社融拐点清晰之后,大概率下半年经济触底回升,中下游周期板块率先出现复苏,尤其是一些受到政策眷顾的行业盈利预期改善会更为提前,重点推荐:汽车、家电、机械、电气设备、建筑建材。第二,外资建仓主线:金融。一方面,大部分金融股的估值依然偏低,是少有的价值洼地;另一方面,券商和保险将受益于资本市场的回暖,今年业绩有望从底部大幅回升;一季度社融大增后,银行业绩也可能超预期。

深沪大势分析

本省股票昨日收盘

名称	收盘价	涨跌幅(%)	成交量(手)
顺利办	7.93	+1.15	270164
西部铝业	6.84	-0.29	301253
青青稞酒	13.18	-0.90	25405
正平股份	9.97	-1.38	78121
盐湖股份	7.21	-4.38	490731
青海华鼎	5.10	-1.35	44270
金瑞矿业	7.67	+0.26	35336
西宁特钢	4.11	-2.14	113557
青海春天	7.46	-0.53	43051

沪市昨日排行榜

名称	收盘价	涨幅(%)
N博通	26.83	44.02
中国出版	6.78	10.06
粤泰股份	3.40	10.03
四方股份	7.46	10.03
全柴动力	16.91	10.02
苏美达	7.58	10.01

深市昨日排行榜

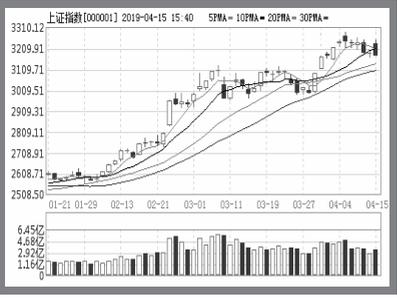
名称	收盘价	涨幅(%)
N德方	60.16	43.99
智慧松德	6.77	10.08
福安药业	8.42	10.07
春兴精工	8.75	10.06
粤桂股份	7.02	10.03
捷泰技术	12.73	10.03

名称 收盘价 跌幅(%)

名称	收盘价	跌幅(%)
远达环保	7.27	-10.02
商赢环球	13.71	-9.80
东安动力	6.37	-8.87
顶点软件	105.69	-8.26
三安光电	12.90	-7.92
中天能源	4.50	-7.79

名称 收盘价 成交额(万)

名称	收盘价	成交额(万)
农业银行	3.78	209416
中国建筑	6.51	346084
工商银行	5.81	277994
浙江龙盛	21.14	641072
长航海运	4.46	124414
太平洋	4.17	115262



祁连双飞两日游 特价666元
 养生温泉、壮丽雪山、神圣寺庙,一价全含
 联系电话:0970-7680723/7680726

香格里拉 4328888
 售票处 飞机票、火车票、国内外旅游、签证、租车、订酒店