

房票安置政策能否激活楼市

近日,南京出台房票安置办法,将政策范围扩展至主城六区,成为全面推出房票安置政策的又一省会城市。

在此之前江西省会南昌、云南省会昆明、贵州省会贵阳、河南省会郑州,以及厦门、无锡、温州等城市,已纷纷公布并实施房票安置政策。

房票安置作为特殊的货币化安置方式,被认为是将资金定向导入本地房地产市场,实现去库存的重要方式。因此,诸多城市对其寄予厚望,甚至将其视作激活房地产市场的“救命稻草”。

目前,各地普遍的做法是,将被征收房屋按货币补偿金额量化,以房票形式核发给被征收人用以抵充购房款,并给予一定的政策性奖励、契税减免、购房补贴等。

业内专家认为,房票安置有利于区域楼市定向去库存,促进房地产市场流通效率,有助于房地产市场企稳回升,但对市场的提振作用相对有限。

为什么是“房票”

实际上,南京2022年就先在溧水、浦口、六合等城市外围区域推行房票安置,今年则将政策范围扩展至主城六区,江北新区和新五区可参照执行,于4月18日起施行,有效期2年。这意味着房票安置办法将在南京市全面推行。

4月中旬,江西南昌印发《关于推进中心城区房屋征收补偿房票安置的实施意见》,自5月11日起实施,在四个中心城区范围内全面推行房票安置。自出具房票三个月内使用买票的,给予10%的购房补助。

3月7日,厦门也推出拆迁款房票补偿政策。自房票核发之日起12个月内使用房票购房的,可按该时段实际使用的房票金额给予不高于5%的房票购房奖励;第13个月至24个月使用房票购房的,可按该时段实际使用的房票金额给予不高于2%房票购房奖励。

除了上述这些城市之外,无锡、贵阳、重庆等多个城市,都正在公示或已经印发房票安置方案。据中指研究院监测数据,2022年以来,全国已有近30个省市(县)推行房票安置政策。

不难发现,房票安置政策正成为各地激活楼市的重要工具。

目前各城市推出的房票政策,大致遵循相同的模式,为鼓励被征收人使用房票,各地通常会给出政策性奖励、契税减免、限购放宽等优惠,有效期从6个月至24个月不等。比如,南昌发布的房票安置政策显示,用房票购买新房会有补贴,而且越早买补贴越多,足见房票政策的导向性。

部分城市还放松房票流通转让的限制。厦门允许房票进行流通转让,即在满足人均居住面积不低于35平方米的前提下,房票可以转让给第三人使用,同时一张初始房票可以分割金额转让给多人。

易居研究院研究总监严跃进向中国新闻周刊表示,若是房票推进工作到位,房票产生的购房需求释放,保障了此类购房资金留在住房领域,刺激房地产市场去库存,带动所在区域和城市的住房消费市场。同时,也可以减轻安置房建设压力,客观上可以减轻地方政府财政压力。

而这恰恰是多地当前不得不面对和迫切需要解决的问题。

2022年以来,房地产市场处于深度调整期,不少地方楼市表现低迷,成交下行明显,虽然各地陆续出台诸如降低房贷利率、下调首付比例、放松限购等支持政策,但效果不及预期。

易居房地产研究院近日发布的《2023年3月百城住宅库存报告》显示,2023年3月,全国100个城市新建商品住宅库存去化周期为17.4个月,存销比指标已显露了下降的趋势,说明去化速度在加快。但同时,从去化周期的绝对值来看,远远大于14个月的合理值,说明尚未完全走出风险区。

全国房地产商会联盟主席、住建部住房政策专家委员会原副主任顾云昌向记者表示,全国楼市总体上回暖的速度比较缓慢。他说,“去年下降幅度比较大,现在仍然在下降,但是下降幅度变小,无论是投资还是销售,显示出有回暖的趋势。”

“各地的城市情况不一样,比如一二线热点城市回暖相对较快,大多数三四线城市回暖缓慢,但都没有出现预期的强烈反弹。”顾云昌说。

易居房地产研究院前述报告也显示,截至2023年3月底,全国100个城市新建商品住宅库存面积按一、二、三四线城市分类,分别为3217、25312和22364万平方米,环比增速分别为0.7%、-0.4%和-1.0%,同比增速分别为10.0%、-2.8%和-0.7%。报告指

出,部分三四线城市交易依然陷入低谷。

能否重现高光时刻?

实际上,“房票”并非新词,早在2015年,就有城市在棚户拆迁安置中推出房票制度。当时的房地产市场同样面对着较大的去库存压力,库存高企的鄂尔多斯、绍兴、金华、义乌、湖州等地,最具代表性。

当时,短时间内大量购房人涌入市场,有效帮助了楼市复苏。以鄂尔多斯为例,2016年1月鄂尔多斯市东胜区推出房票制度,到当年5月底,东胜区已消化住宅存量13566套、184万平方米,占住宅库存套数的40%、总面积的30%,去库存效果明显。

广东省规划住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,2015年开启棚改、去库存以后,鄂尔多斯楼市逐步回归正轨。

据克而瑞统计,2015年至2017年,全国棚改开工量连续3年保持在600万套以上,高峰期拉动全国21.5%的住房销售。

不过,2018年后,随着棚改货币化权限

被强制收回,房票制度暂时退出了历史舞台。

受房票安置过往成功经验的影响,有观点认为,当前的房票政策也将对楼市形成强有力的推动作用。

业内普遍认为,当前的房票安置政策的成效,已难以复刻当年的高光时刻。

中指研究院表示,在当前市场环境下,房票安置是一种可以缓解地方政府财政短期集中支出,同时定向将资金导入本地房地产市场的去库存方式,对房地产市场的企稳回升有一定帮助。但受行业周期、棚改规模等众多因素影响,该政策对市场的提振作用相对有限。

值得一提的是,并非所有的被征收人都会选择房票安置。中指研究院指出,当前部分房企资金链仍处在较为紧张阶段,仍不断有房企风险暴露、楼盘停工现象发生,一定程度导致房地产市场信心下滑,购房者普遍担忧所购期房能否如期交付,被征收人受此影响或更倾向于选择便于资金支配的货币补偿方式。

本报综合消息

超40股罕见集体跌停,退市风险警示潮袭来

随着年报披露结束,新ST股遭到“跌停潮”。5月5日早盘,沪深两市47股跌停,除海森药业外,其余均属于ST板块,42股为近期年报披露前后因财报相关问题“戴帽”的ST股。创业板、科创板各有1股因今日“戴帽”跌停,*ST红相、*ST慧辰均20cm跌停。

从跌停板封单来看,9只ST股跌停板封单逾百万手,*ST蓝光封单超500万手,*ST庞大、*ST搜特、ST阳光城封单在200万手以上。22股封单资金在1亿元以上,ST工智、ST恒久、ST华铁、*ST正邦封单资金超3亿元。

*ST蓝光已连续6跌停。在年报发布

前,因业绩预告净资产为负而提前下跌,此前连续17个交易日收盘价低于面值人民币1元,即使之后持续涨停也无法在第20个交易日回到1元以上,提前锁定面值退市。公司2022年度期末净资产为负值,且公司2022年度财务会计报表被出具了无法表示意见的审计报告,公司股票于4日被“*ST”。

ST工智因被出具了否定意见的《内部控制审计报告》,于5月4日停牌,今日复牌后一字跌停,63万手封死跌停,封单资金达到3.89亿元。公告显示,ST工智对四家子公司均采用权益法核算,由于审计范围受限,会计师无法确定哈工智能是

否有必要对上述四家企业的长期股权投资账面价值、投资收益以及财务报表其他项目的核算作出调整,也无法确定是否存在尚未识别的重大关联资金往来。天衡会计师事务所出具了否定的内部控制审计报告。

历史数据来看,年报披露前后的4月、5月,ST板块普遍大幅下跌,2022年、2023年4月板块指数分别下跌17.93%、10.97%,而2016年-2020年5月,板块指数均有5%以上的跌幅,其中2019年跌幅达到20.81%。目前ST板块共有5只科创板个股,28只创业板个股,其涨跌幅限制均在20%,板块振幅亦将扩大。 本报综合消息

欧洲央行决定加息25个基点

新华社法兰克福电(记者何丽丽)欧洲中央银行4日召开货币政策会议,决定将欧元区三大关键利率均上调25个基点,符合多数机构和投资者预期。

欧洲央行当天宣布,自5月10日起,将主要再融资利率、边际借贷利率和存款机

制利率分别上调至3.75%、4.00%和3.25%。

欧洲央行并未说明下一次会议加息幅度,表示欧洲央行将综合未来经济数据、通胀走势以及货币政策传导强度等因素,评估通胀前景并据此调整利率政策。欧洲央

行表示,下一步货币政策决定将确保政策利率的水平能够有效推动通胀率尽快恢复至2%的中期目标,并在必要时长期保持相应水平。

自去年7月开启加息进程以来,欧洲央行已连续七次加息,共计加息375个基点。

成交连续21日超万亿元 个股普跌

A股下跌,但北向资金午后大幅买入。

A股三大股指5月5日开盘涨跌互现。沪指早盘短暂冲高后,两市展开同步下跌模式。午后两市维持弱势震荡的格局,个股依旧呈现普跌态势。

从盘面上看,热门题材全线下挫,CPO、游戏、出版概念大幅回撤,大金融冲高回落;资金午后再度回流TMT低位板块,信创、AI+医疗明显走强,地产、教育发

力补涨。

至5月5日收盘,上证综指跌0.48%,报3334.5点;科创50指数跌1.42%,报1049.09点;深证成指跌0.82%,报11180.87点;创业板指跌1.31%,报2267.63点。

Wind统计显示,两市1550只股票上涨,3449只股票下跌,平盘有156只股票。

5月5日,沪深两市成交总额10712亿元,较前一交易日的11717亿元大幅减少1005亿元,连续第21个交易日突破1万亿

元。其中,沪市成交4993亿元,比上一交易日5505亿元减少512亿元,深市成交5719亿元。

沪深两市共有72只股票涨幅在9%以上,36只股票跌幅在9%以上。

股市动态



本省股票昨日收盘

名称	收盘价	涨跌幅(%)	成交量(手)
*ST西钢	2.85	-5.000	172597
青海华鼎	4.10	-1.205	31561
青海春天	9.06	-1.200	93979
金瑞矿业	8.66	-1.254	8159
西部矿业	13.08	-1.134	337852
正平股份	4.24	+0.474	114399
*ST顺利	--	0.000	0
盐湖股份	20.15	-0.543	129715
天佰德酒	14.48	+0.416	46877

沪市昨日排行榜

名称	收盘价	涨幅(%)
光云科技	18.58	+20.03
星环科技	132.57	+15.64
山大地纬	17.53	+11.94
步科股份	38.48	+11.76
云从科技	37.72	+11.17
华夏幸福	2.50	+10.13

深市昨日排行榜

名称	收盘价	涨幅(%)
N三博	52.50	+77.37
启迪设计	20.75	+20.01
新城市	23.99	+20.01
科德教育	17.30	+19.97
彩讯股份	32.47	+17.05
中铁装配	20.75	+15.41

名称	收盘价	涨幅(%)	名称	收盘价	跌幅(%)	名称	收盘价	成交额(万)
*ST慧辰	17.22	-20.02	中国平安	53.83	682955			
晶升股份	44.80	-20.00	三六零	15.45	603505			
宣泰医药	13.25	-18.81	中科曙光	48.41	577664			
中船特气	44.00	-12.87	小商品城	10.60	553147			
吴海生科	96.48	-11.37	中信证券	21.93	478799			
威胜信息	26.70	-10.70	剑桥科技	60.35	473908			