

# 抑制投资、投机性购房 房地产信贷或将适度收紧

5月17日,银保监会官网发布了银保监发(2019)23号文称,商业银行、信托、租赁等金融机构不得违规进行房地产融资。在此背景下,信托贷款余额在经历了3月短暂的反弹后又于5月再次回落。近日,银保监会主席郭树清在陆家嘴论坛上直接指出了防止房地产的投资行为。这或预示着未来房地产调控仍将不放松,融资将进一步收紧。

## 境内融资持续收紧

事实上,早在5月房企的境内融资环境就已出现了收紧的态势。这主要由于此前部分房企加大投资力度、土地市场较为火热,部分地价涨幅过快,故而城市出现政策预警,在融资层面也受到了一定的限制。

“6月初有消息传出,监管层已经将一些拿地激进、制造地王的企业纳入监管,并准备暂停地王企业的债券

与ABS发行。”一位业内人士告诉记者,对于房企而言,目前如何融到资金维持自身发展才是重中之重,在此背景下房企不得不舍近求远,在海外进行发债。

展望2019年下半年,房地产信贷政策或将适度收紧,未来如何在融资渠道上寻求进一步的突破,如何有效地降杠杆、降负债,将会是房企发展面临的主要挑战。

## 楼市成交回落

专业人士表示,为了防止房地产的投资行为,预计房地产信贷政策或将适度收紧。

实际上,自四、五月份以来,苏州、佛山、大连、南宁、南京、宁波、西安等城市先后“因城施策”,加码房地产调控政策。相关专业人士称,房住不炒的政策基调未变,在支持居民自住和改善性住房需求的同时,着力抑制投资、投机性购房

需求。尤其是那些投资炒作氛围浓厚、房价上涨压力较大的热点城市,短期内调控政策难言实质性松绑。

为了合理控制居民负债率,热点城市居民房贷业务或将有所收紧,上调房贷首付比例、调升房贷利率上浮比例均是可考虑的选项。近期部分城市就出现房贷利率回升。

伴随着政策加码,楼市成交出现小幅回落。据统计数据显示,1~5月份全国商品房销售面积同比下降1.6%,降幅比1~4月份扩大1.3个百分点。

“下半年楼市、地市场幅或将扩大,多数城市下行调整压力显现。”专业人士称,下半年楼市、地市场将逐渐回归理性,高价地乃至地王现象将明显减少,楼市成交量也将逐步回落。市场购买力明显透支的三四线城市,短期内房地产市场犹存调整压力。

据《北京晚报》

## 史海钩沉

### 房产开发商古已有之

在隋唐时,有人专门开开发商铺,盖好之后将其租出去或卖出去。从某种意义上讲,他们也可算是开发商。

有个叫窦义的人就是其中的佼佼者。窦义出生在陕西,很小的时候就死了爹娘,跟着舅舅一块生活。他舅舅是个公务员,住在长安城。窦义先通过卖鞋、卖树等生意赚了一些钱,开始向房地产行业进军。当时长安西市有个废弃的化粪池,面积不小,有十几亩,闲置七八年一直没人买。窦义把它买了下来,雇人填平,在上面盖了20间店铺,租给波斯人做生意,平均每天可收几千钱的房租。再后来,窦义听说当朝太尉李晟喜欢打马球,于是斥资70万钱买下一块地,又花30万钱把这块地建成一片马球场,送给了李晟。李晟很高兴,从此跟窦义结成死党,有求必应。有这种靠山保驾护航,窦义发得更快了,不到40岁就成了长安首富,人称“窦半城”。

古代开发商还有一些是公务员、退休干部等,甚至官府自己就是开发商。比如在北宋,中央政府下面就有个专门搞开发的机构,叫作“修完京城所”。这个机构本来只能是修筑城墙和宫殿,后来城墙修得差不多了,宫殿也盖得够豪华了,就开始转型给中央财政搞创收。怎么搞创收呢?“修完京城所”向朝廷请示,划拨给他们大片地皮,他们在上面盖住宅盖店铺,盖好了,有的卖给老百姓,有的租赁给老百姓,给国库做了很大贡献。

但是,在古代做房产开发商却是很受鄙视的。原因是,从汉朝开始,传统中国一贯重农抑商,单靠造房子赚钱,会被大伙瞧不起。北宋初年有个人叫陶穀,据他描述,当时只要有人盖房子往外出租,大伙就说这人是市井小人,挣来的钱就叫“痴钱”,就是呆傻的意思。可见在那时候,连做房东都受歧视,更别说做开发商了。

晚综

## 居家宝典

### 装修如何省钱又不影响品质



很多人装修新房总感觉预算不够,这边超支,那边超支,总费用竟然超了一大笔。其实,装修虽然是大消费,但同样可以消费降级,省钱还不影响生活品质。

#### 只为“颜值”,预算易超支

居民王女士说:“当时我家装修时用的那块瓷砖是一线品牌,更是新品,价钱是普通瓷砖的3倍,光买瓷砖就花了近3万元。邻居告诉我不用买这么贵的,可以买一些小众品牌的瓷砖,价格只是大品牌的三分之一,质量也不错。装修完我才觉得后悔不已,买的异形小瓷砖,极其费工费料,虽然效果不错,但耗费相当高。并且用的时间一长,审美疲劳后美观度也下降了。”

更有读者告诉记者,其家里的电视背景墙花了1万多元,虽然做工精美,还有明显配合家装整体风格的装饰格调,但入住后发现打

太困难并且太花哨。这位读者说:“装修时只考虑‘颜值’,其实电视背景墙没必要太花哨,刷乳胶漆即可,想高端一点可以选择天然石材,不需要花里胡哨地做造型。”

#### 别为想象中的生活买单

很多年轻人在装修时会想象自己在新房内惬意的景象,比如想象自己坐在窗边观景喝茶。“很多家庭想象着自己将来会在这里待客、喝茶,花大价钱定制了榻榻米、茶具,实际上一年也用不了几次。”设计师建议,如果家里装修预算高,最好跟着市场主流来选择,因为主流的材料技术成熟、出货量大,使用起来质量是有保证的。就算是质量出现了问题,大品牌的售后服务也做得很好。装修预算低的时候,装修完要选择有效的除甲醛方法,达到安全标准后再入住。

晚综

## 相关链接

### 绿色植物为何能除甲醛

去除甲醛植物,最常听说的是绿萝、虎皮兰、龟背竹、绿萝以及香龙血树等。那么,植物到底是如何吸入甲醛的呢?

从本质上讲,这是一个有机污染物污染环境后再利用植物来修复环境的过程。绿色植物主要依靠光合作用来积累有机物并释放出氧气。在一个密闭的空间中,装修材料和家具中的甲醛会不断挥发,绿色植物通过茎叶上气孔的开启进行呼吸作用,吸收空气中的一部分甲醛。

植物修复技术是通过植物对甲醛的吸收和转化等过程,达到修复污染环境的目的,有一定科学依据。

此外,这也是植物的一种防御反应。甲醛在进入植物体内后,会参与到植物的代谢中,通过和植物体内的参与代谢的化合物反应,将有机的甲醛转化为无毒的二氧化碳、水和有机物,这种能力使一些植物能够适应不良的空气环境。不过,这种能力是有限的,如果甲醛浓度过高,或者持续释放的过程很长,超过了植物代谢转换的能力,这些植物同样会因甲醛中毒死亡。



#### 尊敬的购房人:

为了更好地维护您的合法权益,避免商品房买卖纠纷,请您在购房前,仔细阅读以下提示:

一、请您认真阅读和了解开发企业在销售现场设置的公示栏、公示牌和公示台中载明的项目信息。

二、请确认您有购买意向的商品房所在楼幢是否取得商品房预售许可证;请认真查阅开发企业在销售现场公示的商品房销控表,您购买的商品房是否处于可售、抵押可售、现房销售状态。购买前要充分了解所购房屋的性质、土地使用起止年限、是否存在抵押或查封等限制情况。

三、认真查验销售要件是否齐全。房地产开发项目在销售前须取得国有土地使用证或不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预(销)售许可证。购买预售房源时,应注意商品房预(销)售许可证中标明的预售房源信息,不要购买不在预售范围内或已被限制销售的房源。

四、请认真查阅开发企业发布的房地产广告(含简介页、宣

传单页等),广告的内容和销售人员对您购房的承诺,可要求在《商品房买卖合同》附件中明确约定。

五、请认真查阅销售现场公示的所有信息,尤其是商品房项目不利因素信息;认真阅读开发企业提供的《商品房买卖合同》(含附件)格式条款。

六、房地产开发企业在未取得商品房预售许可证前,不得以内部登记、VIP卡等形式,向您收取排号费、诚意金、认筹金、保证金、融资、借款等任何预订性质的费用;消费者一定不要参与开发企业的违规销售行为,以免造成损失。

七、您交房款时一定要核对商品房预售资金监管银行名称,并存入商品房预售资金监管账户,按揭贷款购房的要求房地产开发企业和借贷银行将按揭贷款存入商品房预售资金监管账户。

为维护广大购房户的权益,希望广大市民及时向市住建局举报和投诉开发企业销售商品房时存在的违法、违规行为。

监督举报电话:0395-3105309,3515111。