

多个二线城市解除限购

部分地区楼盘看房量、交易量有所上升

9月19日,武汉取消二环线以内住房限购政策,满足居民刚性和改善性购房需求。

近期,南京、苏州、济南、青岛、沈阳、大连等二线城市也都宣布取消限购。记者日前走访多个二线城市的售楼处、房产中介市场看到,政策不断优化调整,释放出更多的购房需求,部分地区楼盘看房量、交易量有所上升。相关专家认为,随着时间推移,政策逐渐显效,楼市有望进一步趋于活跃。

部分二线城市取消限购,辅以配套政策

9月以来,已有包括沈阳、南京、济南、郑州、合肥等十余个城市宣布取消限购政策。9月3日,辽宁省沈阳市房产局等五部门联合下发《关于进一步支持刚性和改善性住房需求的通知》明确,取消二环内限购政策,取消住房销售限制年限规定,满足居民购房需求。9月7日,江苏省南京市发布的促进房地产市场发展最新举措中提出,玄武区、秦淮区、建邺区、鼓楼区等四区范围内购买商品住房不再需要购房证明,至此,南京全面取消限购。9月11日,山东

东济南、青岛两市相继调整购房政策,取消现有的楼市限购规定。

记者梳理发现,其中不少城市都是在前期限购政策基础上进一步优化。例如,南京市在去年取消了江北新区、江宁、栖霞、雨花台、六合等非核心区域限购;济南市同样在去年取消了除市中区、历下区之外的区域限购。

除了取消限购外,一些城市还从减轻刚性和改善性群体购房负担的角度出台了相关配套政策。郑州市提出,对于贷

款购买商品住房(含存量住房)的居民家庭,首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例统一调整为不低于20%,二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例统一调整为不低于30%。南京市提出,部分区域对在2023年8月1日至12月31日期间购置新建商品住房的给予补助,补助标准不低于合同总价的1%。在享受购置新房补助的基础上,对出售自有住房并购买90平方米以上新建商品住房的,再给予不低于合同总价0.5%的补助。

市场有所回暖,后续预期较为平稳

密集出台的楼市政策让市场情绪得到提振,不少解除限购城市的楼盘营销中心看房客流回升。在沈阳市皇姑区一处房产营销中心,销售顾问告诉记者,楼盘位于沈阳城区一环内,属于刚解除限购区域,上周末的客户到访量比上个月周末的平均数据要多,市场有所回暖。记者看到,一些楼盘还推出了“新业主抽奖活动”“特价房”“交1万送10万家装”等优惠举措,准备趁热打铁,在“金九银十”进一步提升销量。

同样的情况也在南京出

现,南京河西新城、南部新城、江北新区等板块的许多售楼处看房人数大涨数倍,不少楼盘一天到访一两百组客户。在雨花台区一处楼盘看房的市民王波告诉记者,南京此次出台的政策很及时,解除限购的同时购房还有补贴。他打算卖掉老房子后买一套90平方米以上的新房,可以享受到1.5%的购房补贴,相当于省下来一部分装修款。

在二手房市场方面,一些中介机构的工作人员表示,二手房销售也在回暖。“之前带看的客户成交中,新房占绝对主

流。最近,二手房的咨询量增长30%以上。”济南一名房产中介告诉记者,因为二手房购房流程稍长,预计会在交易数据上反映出这一波购房小高峰。

南京市住房保障和房产局副局长蒋海琴说,新政策出台以来,从数据上看,南京全市商品房日均交易量、二手房的新增客户量以及带看量均出现增长,市场的活跃度有所提升。

一些业内人士认为,随着相关政策优化调整,楼市会加速回暖,但基本不会出现大幅度大幅上涨的情况。

更多城市有望跟进优化调整供需关系

中指研究院市场研究总监陈文静表示,对限购政策进行优化,有利于释放更多购房需求,进一步修复当地市场预期。未来二线城市可能会继续优化过去市场过热阶段出台的楼市政策,进一步放松限购政策,不排除将有更多二线城市跟进全面取消限购。

“认房不认贷、降低首付比例、解除限购等近期的政策变化,起到了降低购房门槛和购房成

本的作用。”山东大学经济学院教授李铁岗认为,这对激发市场的有效需求有帮助,预计大部分城市会有新的信贷政策出台。同时,各地也会按照因城施策原则,用好金融、财政、信贷等政策工具箱,根据当地房地产市场形势和调控需要,进一步优化调整有关的房地产政策。

合富辉煌山东公司副总经

理、壹合产业研究院院长许传明说,从目前的楼市现状来看,房地产市场正在逐步回暖。随着各地出台更多优化调整政策,市场预期还会被进一步提振。

多名业内人士还表示,未来还需多措并举、供需同步发力,在降低利率、降低税费,鼓励开发商合理定价、降价促销的同时,在居民收入端、就业端更多着力,稳定居民的预期,促进房地产市场平稳发展。

新华社记者邵鲁文
邓华宁 邹明仲

雄安新区 取消商品住房预售 公共服务“租售同权”

新华社石家庄电 记者从雄安新区住房管理中心获悉,雄安新区取消商品住房预售,实行现房销售,实现“所见即所得、交房即交证”。同时,雄安新区支持有意愿的人才,通过租房解决住房问题,并在教育、医疗、就业等公共服务领域“租售同权”。

雄安新区住房管理中心工作人员称,在雄安新区稳定工作的疏解人员,可购入市场化项目住房,包含商品住房和共有产权住房。雄安新区市场化项目住房按照“成本+税费+合理利润”方式测算备案价格,引导房价保持在合理区间,在新建片区市场化项目中,配置不低于30%的“只租不售”型住房。

同时,雄安新区将定期开展住房租赁市场调查,公布租金参考价和租房指南。租住人员在教育、医疗、就业等公共服务领域同购房人员享受同等待遇。2023年7月,有1400余户家庭凭租赁备案合同报名雄安新建片区学校。

记者了解到,近两年雄安新区加快推进疏解人员公积金政策对标北京,2022年起,疏解人员住房公积金缴存上限已按北京标准执行。2023年6月,疏解人员“在雄购房、在京公积金贷款”落地。有雄安购房需求的、在雄安稳定工作的疏解人员可利用在北京缴存的公积金进行贷款。目前,雄安新区依托信息化平台和区块链,建设以“数字房管”为引擎的“大房管”系统,整合房屋交易、租赁住房、安置住房、公积金、智慧物业等子系统,推进住房管理工作一网统管、一网通办,实现各类住房业务掌上办、一键办。

赵鸿宇

“新闻”评论

雄安新区出新政 有何信号意义?

雄安新区定调取消商品房预售,是否有一定的风向标意义?中指研究院市场研究总监陈文静认为,相比于预售制,现房销售更符合大众对商品房销售的期望。未来,预售制度改革或将成为新发展模式的重要内容。但当前期房销售仍是我国商品房销售的绝对主流模式,在金融配套政策到位以及解决部分核心城市可能出现供给断档问题之前,全面推行现房销售的可能性较小,短期仍将通过小范围落地的方式推进。

如果后续各地现房销售情况越来越多,对业内各方有何影响?

陈文静表示,对房企而言,现房销售模式下,若项目建成后销售不及预期,前期投入资金回收及偿还贷款将面临巨大压力,将倒逼企业更加尊重市场供求规律,审慎拿地,科学决策。同时,有利于保障楼盘项目品质,更加考验企业的产品力。对购房者而言,现房“所见即所得”更符合购房者置业意愿,但从市场来看,由于贷款时间及销售周期的延后,现房项目整体占用企业自有资金时间拉长,成本提高,这就使得市场上现房销售楼盘的价格一般高于同类型期房销售的项目。

对行业而言,现房销售模式下,房地产开发企业的高周转模式难以为继,有助于降低开发企业的资金杠杆;短期内减少市场新房供给量,一定程度上也会导致行业发展降速。另外,促使企业回归产品,进一步加速行业优胜劣汰,促进行业更高质量发展。

据第一财经