

焦点 · 促进房地产市场止跌回稳

政策“组合拳”发力 楼市有望加速回暖

多地新政释放购房需求 提高楼市活跃度

● 本报记者 董添

近期,郑州、南京等二线城市出台楼市新政,内容涵盖贷款利率下调、首付比例降低、公积金贷款额度增加等内容,以促进楼市企稳回升。从政策效果看,不少二线城市楼市成交出现积极信号。

推动住房需求释放

多个二线城市出台楼市新政,助力楼市去库存。9月29日发布的《南京市巩固增强经济回升向好态势若干政策措施》提出,着力释放更多住房需求。落实存量房贷利率调整、首付比例调整等支持政策,房地联动促进市场稳定。同时,南京市将举办房展会等系列特色活动,提供现房、期房、团购房源、尾盘特惠房源等多样化选择;大力推进房票安置,允许房票在一定范围内转让,在征收拆迁(搬迁)、城中村改造、城市更新项目中,引导优先通过房票解决安置问题;支持已出让未建设的存量住宅用地建设改善型住宅,加快32个改善型住宅项目上市,有效增加高品质住宅供给。另外,通过收购已建成未出售存量商品住房等方式,多渠道筹集配售型保障性住房,并加大对“白名单”项目贷款支持力度。

9月29日,郑州住房公积金管理中心发布通知,决定面向存量住房开展住房公积金和商业银行个人住房组合贷款业务。通知自2024年10月8日起执行。通知明确,存量住房组合贷款是指公积金中心与商业银行就发生交易的同一套存量住房(二手住房)分别向购房者发放住房公积金与商业银行个人住房贷款。申请存量住房组合贷款的借款人应当同时符合住房公积金和商业银行个人住房贷款申请条件,同意以公积金中心和商业银行作为共同抵押权人,将所购住房设定抵押,为贷款提供担保。申请材料分别按照住房公积金和商业银行个人住房贷款的有关要求提供。

在此之前,郑州出台了多项住房公积金新政,内容涵盖提高公积金贷款额度等。

9月9日,郑州住房公积金管理中心发布《关于住房公积金缴存和贷款有关事项的通知》,决定调整部分住房公积金缴存和使用政策。家庭首次使用住房公积金贷款或购买首套自住住房的,住房公积金贷款最高额度调整为130万元。

6月5日,郑州住房公积金管理中心印发《关于住房公积金提取和贷款有关事项的通知》,调整部分住房公积金提取和贷款政策。自2024年6月7日起执行。通知提出,家庭首次使用住房公积金贷款或购买首套自住住房的,住房公积金贷款最高额度为120万元,执行首套住房公积金贷款利率;家庭第二次使用住房公积金贷款且为购买第二套自住住房的,住房公积金贷款最高额度为96万元,执行第二套住房公积金贷款利率。多子女家庭住房公积金贷款最高额度按照对应额度上浮20%。

多管齐下发力促销

住建部最新数据显示,截至10月4日,已有20余个省(自治区、直辖市)的130余个城市组织开展金秋促销季、住(房)博会、云展厅、直播看房等多种形式的线上、线下商品房促销及政策解读活动。

住建部介绍,近期重庆、四川、广东、湖北、云南等10余个省(自治区、直辖市)出台了省级层面促进房地产市场平稳健康发展的政策文件,武汉、南昌、合肥、广元等50余个城市出台了房地产市场优化政策。

多地售楼处“十一”黄金周不打烊,并开展多种营销活动。江西上饶和吉安、湖南衡阳等部分三四线城市开发商则启动返乡置业促销活动,为购房者提供交通费补贴、返乡置业优惠等。

9月29日,住建部党组书记、部长倪虹主持召开党组会议,传达学习9月26日中央政治局会议精神,研究部署贯彻落实工作。会议明确,以夯实基础、深化改革为主线,全力促进房地产市场止跌回稳。

住房和城乡建设部会同有关部门采取积极措施,支持各城市因城施策调整优化各类限制居民合理购房的措施,适时出台降低首付比例和利率、盘活存量土地等一揽子政策,建立健全城市房地产融资协调机制,扎实推进保交房工作,持续防范化解房地产风险,更好满足刚性和改善性住房需求,构建房地产发展新模式。据统计,297个地级及以上城市已建立房地产融资协调机制,商业银行已审批“白名单”项目超过5700个,审批通过融资金额达1.43万亿元。

提振市场信心

房地产市场出现积极变化。住建部数据显示,9月30日至10月4日,贵州省共销售商品住房13.75万平方米(1187套),同比增长44.3%;成交金额7.54亿元,同比增长54.2%。国庆长假首日,山东全省新建商品房网签面积9.38万平方米,同比增长46.8%。

业内人士表示,热点城市新政集中落地,有助于发挥政策的叠加效用,对稳定市场预期、提振市场信心有积极作用。在政策的推动下,四季度核心城市房地产市场活跃度有望提升。

中指研究院政策研究总监陈文静表示,限制性政策依然具备优化空间,二线及三四线城市有望加大购房补贴力度,进一步推动楼市价格趋向稳定。改善市场供求关系将是重要发力点,包括地方国企收储已建成未售出的新房等方式。未来可以有针对性地出台配套政策,助力房地产市场止跌回稳。

58安居客研究院院长张波表示,近期发布的房地产调整措施全面而深入,旨在促进房地产市场平稳健康发展。这些政策的出台,有利于降低购房门槛,释放购房需求,提高市场活跃度。



视觉中国图片

今年国庆假期,楼市走出一波“黄金周”行情。中国证券报记者分赴北京、上海、广州、深圳、杭州、南京等热点城市实地调研发现,随着各项重磅政策“组合拳”快速落地并全面发力,市场热情被迅速点燃。同时,开发商全力促销,各地到访量和成交量成倍增长,楼市呈现止跌回稳态势。

● 本报记者联合报道

今年国庆假期,楼市走出一波“黄金周”行情。中国证券报记者分赴北京、上海、广州、深圳、杭州、南京等热点城市实地调研发现,随着各项重磅政策“组合拳”快速落地并全面发力,市场热情被迅速点燃。同时,开发商全力促销,各地到访量和成交量成倍增长,楼市呈现止跌回稳态势。

在一线城市中,广州率先全面放开限购。9月29日晚,广州市人民政府办公厅发布通知,宣布全面放开各项限购政策,本市户籍、非户籍居民家庭和单身人士在广州范围内购买住房的,不再审核购房资格,不再限制购房套数。

这标志着广州实行14年之久的限购政策正式退出,市场热情由此被迅速点燃,售楼处到访客户迅速放量,甚至有人连夜从外地开车来广州看房。

“广州全面放开限购,买房要抓住机会。”广州白云区某楼盘一位销售经理告诉记者,国庆期间,不少外地人专门来广州看房和买房。部分购房者本来在广州工作,但以前没有购房资格,放开限购后便第一时间来看房。

据广州贝壳交易数据,今年国庆假期前两天,广州贝壳站的新房成交达到1200套;10月1日至5日,成交达到2200套。相比之下,2023年国庆假期,广州楼市共成交1300多套新房,日均不到200套。

北京、上海、深圳迅速跟进,出台了一系列重磅利好政策,并迅速引发市场积极反响。与此同时,各地开发商“火力全开”,推出大力度的一口价、送物业费、大抽奖等优惠和促销活动,吸引了不少市场人气和流量。

“新政刚刚发布,就有客户连夜来买房。我们从早上一直忙到深夜,到访量至少翻倍增长,成交量也比平时多很多。”深圳宝安区一新盘销售人员陈萍(化名)告诉记者。此次深圳出台新政,放开了部分区域的限购政策,成为吸引不少外地客户来看房的主要原因,其中不乏海外客户的身影。乐有家研究中心监测数据显示,宝安、龙华等热门楼盘外地客户的成交占比达两成。

国庆假期,上海楼市的市场情绪同样被点燃,特别是上海外环外新盘来访量及刚需户型的成交量明显增加,其中不少是社保刚满一年的年轻客户。

位于上海浦东新区的招商臻境项目一位置业顾问告诉记者,新政发布之前,售楼处一天的来访量仅30组至40组,国庆期间每天来访量至少有200组,国庆假期6天的成交量就达到9月的成交量。此外,二手房带看量、成交量均显著提升。10月1日至6日,上海二手房成交量达到1537套,相比去年同期翻了数倍。

北京楼市新政发布后,记者走访大兴、西城等板块的二手房市场了解到,问询量、带看量和成交量均明显

上升。最新数据显示,国庆假期前3天,北京二手房带看量同比增幅超过一倍。“9月份市场观望情绪浓厚。新政出台后,对于刚需客户来说,是买房好时机。国庆假期,门店成交量已经超过9月。”北京大兴区一家链家门店经理告诉记者,“五环外市场以清库存为主,很多房源价格相比2019年高点下跌20%至30%。”

北京链家研究院院长高原表示,此次北京政策调整力度大、覆盖面广。当前,置业门槛、利率水平、市场条件等因素均已达到近年来最优,利好刚需及改善性群体。

一线城市楼市升温,二线城市表现如何?国庆假期最后一天,记者实地探访杭州和南京多个楼盘发现,看房客络绎不绝,售楼大厅“座无虚席”。在南京,一些购房者甚至冒雨抓紧看房。相关数据显示,国庆节前,杭州贝壳平台新房日均成交量只有一两百套,国庆假期日均成交量提升到600多套。

住建部发布的数据显示,国庆假期,全国130余个城市组织开展了金秋促销季、住(房)博会、云展厅、直播看房等多种形式的线上、线下商品房促销及政策解读活动,参加促销的大部分项目到访量同比增长50%以上。

据,9月30日至10月4日,深圳二手房日均带看量稳定在3000组,成交量累计达到959套。

记者调研发现,今年国庆假期,上海楼市出现一个重要变化,客户看房后出手速度比之前快了很多。“以前,很多客户看房后会考虑一两个月。新政出台后,客户的成交速度明显加快,一些客户看房之后当场就下定。”上海招商臻境的上述置业顾问表示。

中原地产研究院统计数据显示,新政发布后,国庆假期北京楼市成交量持续升温,二手房成交有望突破5000套,上涨幅度超过150%。一手房方面,据不完全统计,国庆假期北京新建住宅成交量有望接近2000套,约为去年同期成交量的3倍。

据广东省住房和城乡建设厅数据,9月30日至10月3日,深圳市新建商品住房签署认购协议879套,日均认购量比9月日均认购量增长124.9%。此外,乐有家研究中心监测数据显示,9月30日至10月6日,乐有家深圳门店的新房成交量同比大涨97.9%。其中,10月1日,全市新房成交量超过600套,为近三年罕见。二手房方面,据深圳房地产中介行业协会数

据,9月30日至10月4日,深圳二手房日均带看量稳定在3000组,成交量累计达到959套。

记者调研发现,今年国庆假期,上海楼市出现一个重要变化,客户看房后出手速度比之前快了很多。“以前,很多客户看房后会考虑一两个月。新政出台后,客户的成交速度明显加快,一些客户看房之后当场就下定。”上海招商臻境的上述置业顾问表示。

中原地产研究院统计数据显示,新政发布后,国庆假期北京楼市成交量持续升温,二手房成交有望突破5000套,上涨幅度超过150%。一手房方面,据不完全统计,国庆假期北京新建住宅成交量有望接近2000套,约为去年同期成交量的3倍。

据,9月30日至10月4日,深圳二手房日均带看量稳定在3000组,成交量累计达到959套。

记者调研发现,今年国庆假期,上海楼市出现一个重要变化,客户看房后出手速度比之前快了很多。“以前,很多客户看房后会考虑一两个月。新政出台后,客户的成交速度明显加快,一些客户看房之后当场就下定。”上海招商臻境的上述置业顾问表示。

中原地产研究院统计数据显示,新政发布后,国庆假期北京楼市成交量持续升温,二手房成交有望突破5000套,上涨幅度超过150%。一手房方面,据不完全统计,国庆假期北京新建住宅成交量有望接近2000套,约为去年同期成交量的3倍。

据,9月30日至10月4日,深圳二手房日均带看量稳定在3000组,成交量累计达到959套。

记者调研发现,今年国庆假期,上海楼市出现一个重要变化,客户看房后出手速度比之前快了很多。“以前,很多客户看房后会考虑一两个月。新政出台后,客户的成交速度明显加快,一些客户看房之后当场就下定。”上海招商臻境的上述置业顾问表示。

据,9月30日至10月4日,深圳二手房日均带看量稳定在3000组,成交量累计达到959套。

记者调研发现,今年国庆假期,上海楼市出现一个重要变化,客户看房后出手速度比之前快了很多。“以前,很多客户看房后会考虑一两个月。新政出台后,客户的成交速度明显加快,一些客户看房之后当场就下定。”上海招商臻境的上述置业顾问表示。

中原地产研究院统计数据显示,新政发布后,国庆假期北京楼市成交量持续升温,二手房成交有望突破5000套,上涨幅度超过150%。一手房方面,据不完全统计,国庆假期北京新建住宅成交量有望接近2000套,约为去年同期成交量的3倍。

据,9月30日至10月4日,深圳二手房日均带看量稳定在3000组,成交量累计达到959套。

记者调研发现,今年国庆假期,上海楼市出现一个重要变化,客户看房后出手速度比之前快了很多。“以前,很多客户看房后会考虑一两个月。新政出台后,客户的成交速度明显加快,一些客户看房之后当场就下定。”上海招商臻境的上述置业顾问表示。

住房“以旧换新”效果正在显现

● 本报记者 董添

中国证券报记者不完全统计,目前,已有超过130个城市开展住房“以旧换新”相关工作,包括一线城市北京、上海、深圳、广州。从目前情况看,部分城市“以旧换新”政策效果正在显现。

开展住房“以旧换新”工作

近期,多个城市出台住房“以旧换新”相关政策。9月29日,《南京市巩固增强经济回升向好态势若干政策措施》发布,提出深化住房消费“以旧换新”,探索为“以旧换新”购房者提供存量房贷利率转至新房等金融支持;着力释放更多住房需求,落实存量房贷利率调整、首付比例调整等支持政策,促进市场稳定。

9月27日,太原市印发《关于开展商品住房“以旧换新”活动的通知》,参与商品住房“以旧换新”活动,可以享受中介服务减免和最优的贷款利率等优惠政策;鼓励支持国有或国有控股企业收购居民二手房用于保障性租赁住房或安置周转房,通过出售、出租、活化利用等多种方式处置收购的旧房;在2025年12月31日前,对出售自有住房并在现住房出售后1年内重新购买住房的纳税人,对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠;另外,对参与存量住房“以旧换新”活动的缴存公积金职工,新购住房住房公积金贷款最高额度在现行政策基础上适当上浮;鼓励开发企业、经纪机构为换房者提供优质服务,合理降低费用,引导交易双方共同承担经纪服务费用。

9月26日,杭州市房地产中介行业协会发布《关于开展商品住房“以旧换新”活动的通知》,鼓励拟换房人、开发企业与经纪机构签订三方协议,通过设定“免责期”锁定新房房源。在“免责期”内,若旧房售出,则新房购买继续进行;若旧房未售出,则认购协议无条件解除,定金退还换房人,交易双方都无需承担违约责任。定金具体金额以换房人和开发企业约定为准。为切实保障购房者权益,“以旧换新”活动认购新房定金由浙江省杭州市国立公证处指定账户委托管理。

截至目前,已有超过130个城市开展住房“以旧换新”相关工作,包括一线城市北京、上海、深圳和广州。

贯通二手房和新房市场

住房“以旧换新”政策效果正在显现。以北京地区为例,北京房地产业协会最新数据显示,目前,共计超万套新房房源参与“以旧换新”活动,部分房源已完成网签。

业内人士表示,住房“以旧换新”的作用包括四个方面:一是有力促进住房消费,通过贯通二手房与新房市场,减少信息不对称,提振市场活力;二是重构商业模式,促进供求关系平衡;三是有利于防范化解房地产金融风险,同时解决居民和房企两端的风险问题;四是完善房地产业发展模式,更好地实现转型。

上海易居房地产研究院副院长严跃进对中国证券报记者表示,“以旧换新”可以贯通二手房和新房两大市场,有助于房地产市场平稳、健康和高质量发展。当前,房企受制于高库存压力,“以旧换新”可以促进房企回笼资金,降低经营成本,对于提高房企竞争力具有积极作用。

广东省城乡规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉对中国证券报记者表示,二手房业主参与“以旧换新”活动,目的是置换到心仪、优惠的新房。当前,“以旧换新”最大痛点是卖掉旧房。参与“以旧换新”活动,锁定意向房源的周期通常在2个月左右,但2个月内卖出旧房有难度。如果降低价格加快“卖旧”遭受的损失,在购买新房时可以获得补偿,有利于贯通整个流程,并促进新房销售。

业内人士表示,随着各项利好政策密集发布并全面落地,房地产市场反响积极,核心城市房地产市场有望率先回稳,并带动全国楼市逐步止跌回稳。

在中指研究院政策研究总监陈文静看来,近期多项政策加快落地,核心城市房价有望趋稳,四季度房地产市场活跃度有望提升。核心城市楼

等政策,而且力度比较大,预计会带动楼市成交量回升。“一线城市稳了,以一线城市为核心的都市圈楼市也会稳。这是楼市止跌企稳的实现路径。”