

“双限”政策局部松动 新一轮稳楼市暖风起

2023年一季度,在积压需求释放及前期政策效果显现等因素推动下,房地产市场活跃度上升,但进入二季度,回暖态势未能延续。专家指出,为保持房地产市场恢复势头,更多增量政策举措或酝酿出台。需求端政策方面,或继续把降低购房门槛和购房成本放在首位,核心一二线城市政策有望合理优化。

信息速递

北京 1-5月住宅销售面积 同比增长35.1%

日前,北京市统计局公布了2023年1-5月北京市房地产市场运行情况。

在房地产市场建设方面,1-5月,全市房地产开发企业房屋新开工面积为481.5万平方米,下降17.3%。其中,住宅新开工面积为250.3万平方米,同比下降18.4%;办公楼为32.6万平方米,增长17.3%;商业营业用房为27万平方米,增长18.2%。

全市房屋竣工面积368.7万平方米,同比增长48.4%。其中,住宅竣工面积为158.7万平方米,增长24.5%;办公楼为55.3万平方米,下降0.9%;商业营业用房为16.7万平方米,增长5.7%。

在房地产市场销售方面,1-5月,全市新建商品房销售面积为432.2万平方米,同比增长36.9%。其中,住宅销售面积为313.7万平方米,增长35.1%;办公楼为30.3万平方米,增长76.9%;商业营业用房为27.3万平方米,增长53.5%。

(杨光)

江苏连云港 购买首套住房公积金贷款 首付比例最低降至20%

近日,为进一步支持刚性和改善性住房需求,扎实做好“稳地价、稳房价、稳预期”工作,江苏省连云港市住房和城乡建设局发布关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知。

通知主要有九个方面,包括降低住房公积金贷款首付比例、实行商转公积金贷款带押转贷办理模式、延长购房补贴政策等。

降低住房公积金贷款首付比例方面,通知明确,缴存职工家庭购买首套住房进行公积金贷款的,首付最低比例由30%调整为20%。

同时,调整住房公积金贷款额度计算方式,取消住房公积金贷款额度与账户余额挂钩的规定,可贷额度按借款人及共同申请人的月平均缴存额及剩余工作月数分别计算。期限至2023年12月31日。

(计思敏)

广东佛山 住房公积金贷款上限 拟提至50万元/人

近日,广东省佛山市住房公积金管理中心发布征求《关于阶段性提高个人住房公积金贷款额度的通知(征求意见稿)》意见的公告。公告显示,为支持刚性和改善性住房需求,在一定时间和资金范围内适当提高住房公积金个人最高可贷额度。

在提高最高可贷额度方面,公告显示,缴存职工个人申请的,最高可贷额度提高至50万元,缴存职工家庭(夫妻双方)同时申请的,最高可贷额度提高至100万元。根据缴存年限划分个人最高可贷额度具体如下:累计依时足额缴存住房公积金1年(含)以上2年(不含)以下的,贷款额度个人最高不超过30万元;累计依时足额缴存住房公积金2年(含)以上3年(不含)以下的,贷款额度个人最高不超过40万元;累计依时足额缴存住房公积金3年(含)以上的,贷款额度个人最高不超过50万元。

此外,公告还显示,通知至2023年12月31日(以银行受理贷款日期为准)或贷款审批金额达到资金总额度上限(20亿元)为止。

(综合)

购房限制性政策局部松绑

6月以来,不少城市加大稳楼市政策力度,重点一二线城市逐步加入放松限贷或限售行列。

6月28日,《广州住房公积金管理中心关于贯彻落实二孩及以上家庭支持政策的通知》印发实施,《通知》明确,生育二孩及以上的家庭(至少一个子女未成年)使用住房公积金贷款购买首套自住住房的,住房公积金贷款最高额度上浮30%。6月26日,江苏省连云港市出台9条措施,进一步优化房地产政策,主要涉及优化公积金贷款与提取,将首套公积金首付比例由30%降至20%,继续发放购房补贴,延长土地出让金缴交时限,推行“房票”安置等。

6月25日,江苏省扬州市明确,自7月1日起,在该市市区购买改善性住房的,不再执行限购政策,其原有住房不再执行限售政策,有效期一年。此前,福建省福州市公布的一份文件提出,在该市购买新建商品住房的,不再执行限售政策,成为今年首个取消住房限售的城市。

据中指研究院统计,2023年以来,地方出台的房地产调控政策已

超300次,其中济南、长沙、厦门等近20个城市放松限购政策。

市场恢复受多因素影响

前期积压需求快速释放之后,如何保持房地产市场恢复势头,成为行业乃至社会共同关心的话题。国家统计局数据显示,2023年1-5月,商品房销售面积46440万平方米,累计同比下降0.9%,跌幅较1-4月扩大0.5个百分点;商品房销售额49787亿元,同比增长8.4%,涨幅较1-4月收窄0.4个百分点。

“总体看,累计销售指标呈现下滑趋势,市场持续恢复仍有压力,修复动能减弱,有待利好政策出台提振市场信心。”诸葛数据研究中心首席分析师王小媞说。

中指研究院市场研究总监陈文静指出,当前房地产市场恢复受到了多个因素影响和制约:宏观经济面临一定压力,居民收入预期尚未出现明显好转;新房、二手房价格未出现明显回升,购房者对房价仍有下跌预期;购房者对期房烂尾的担心仍存、当前个别房企偿债压力较大,也对市场预期形成扰动。

王小媞表示,基于当前市场行

情及去年比较基数,预计2023年全年房地产销售情况会略好于2022年,商品房销售面积同比上涨约2%,销售金额同比上涨约5%。中指研究院认为,下半年房地产市场恢复仍面临波折,预计全年销售面积与2022年基本持平。

增量政策出台预期升温

近期,市场对稳楼市增量举措出台的预期升温。

克而瑞研究中心副总经理杨科伟预计,因城施策仍将是房地产调控主基调。在地方因城施策方面,限售限购政策松绑或由弱二线和三四线城市转向核心一二线城市。一方面,相比调控基本“应放尽放”的三四线城市,核心城市政策工具更充足,松绑的余量更足;另一方面,核心一二线城市市场复苏动能在转弱,且内部也存在分化行情,有进一步优化调控的必要。

王小媞称,当前重点城市二套房首付比例及贷款利率仍处于较高水平,如北京、上海、深圳购买二套房首付比例为七成,二套房贷款利率为同期首套住房个人贷款利率的1.1倍,存在调整空间。(王舒嫒)

浙江仙居:高山移民安置房建设正酣



日前,浙江省台州市仙居县安洲街道高山移民安置房项目(一期)施工现场塔吊林立,混凝土罐车穿梭往来,建设工人正在扎钢筋、浇水泥、搭架子,一派繁忙的景象。台州市仙居县高山移民安置房(一期)位于台州市仙居县高铁新城内,规划用地面积100多亩,将安置3000余名低收入山区群众。

陈月明 摄

百城住宅库存报告 近七成去化周期超14个月达“警戒线”

根据最新出炉的《百城住宅库存报告》,纳入统计的百城中有68个城市去化周期超14个月,处于销售较为困难的境地;与此同时,百城库存总量环比连续5个月下降,显示出市场信心持续恢复。

上海易居房地产研究院在近日发布的《百城住宅库存报告》中透露,截止到今年5月底,全国100个城市的新建商品住宅库存总量约为5.05亿平方米,环比减少0.6%,同比减少3.6%。环

比出现了连续5个月的下降,而同比则出现连续4个月的下降。分析人士认为,在今年二季度新房交易面临压力的情况下,库存走势不增反降,显示出市场交易各方的信心正在逐渐恢复,尤其是一线和强二线城市的库存“缩水”速度较快。另一方面,楼价持续维持低位,也增强了买家出手的意愿,同时,房企推新入市的节奏在减缓,也在一定程度上拉低了新房库存水位。

从去化周期来看,该报告显示,2023年5月全国百城新建商品住宅库存去化周期为16.4个月。其中,一、二、三四线城市的住宅存销比分别为12.3个月、15.2个月和19.0个月。横向对比看,三四线城市的去化状况最严重,而一线城市的去化压力相对较小。在纳入统计的100个城市中,有68个城市去化周期超过了14个月,意味着近7成城市的房屋销售状况较为困难。

(扬子)