

“适时调整优化房地产政策” 中央政治局会议 都释放了哪些楼市信号

信息速递

北京 2023 年度公积金 缴存基数定了

近日,北京住房公积金管理中心发布《关于2023住房公积金年度缴存有关问题的通知》。据悉,2023住房公积金年度住房公积金缴存基数上限为33891元。如按照12%的缴存比例,最高每月可缴存8134元,其中单位和个人各缴4067元。

根据通知,2023住房公积金年度,住房公积金继续执行5%至12%的缴存比例政策,缴存单位可根据自身经济情况在规定范围内自主确定具体缴存比例。

此外,今年住房公积金的月缴存基数下限调整为2420元,领取基本生活费职工的月缴存基数下限为1694元。(钟国)

上海 上半年房地产开发投资 同比增长 37.5%

日前,上海市统计局发布1-6月上海市房地产开发、经营基本情况。1-6月,上海市房地产开发投资比去年同期增长37.5%。

具体来看,商品房施工面积14906.07万平方米,增长3.9%。其中,住宅施工面积6821.00万平方米,增长5.1%。

商品房新开工面积876.94万平方米,增长38.2%。其中,住宅新开工面积526.88万平方米,增长52.6%。

商品房竣工面积864.86万平方米,增长57.7%。其中,住宅竣工面积494.90万平方米,增长43.6%。

商品房销售面积777.08万平方米,增长21.8%。其中,住宅销售面积643.92万平方米,增长20.2%。(杨光)

浙江宁波 租房提取公积金 每月最高可提 2000 元

日前,微信号“宁波发布”发布消息称,浙江省宁波市为推进“租购并举”的住房制度,解决缴存职工基本住房问题,加大了对无房职工租赁自住住房的支持力度,主要涉及四个方面。

提高租房提取限额。为减轻缴存职工的租房压力,结合宁波市住房租赁市场情况,自2023年6月起,职工租房可提取住房公积金的月度限额提高至2000元。

优化租房提取功能。“浙里办”“支付宝”等线上办理租房提取住房公积金业务实现智能审批,业务“秒批”“秒办”,提取资金基本即时到账。

增加租房提取频次。租房提取不再“定期”,职工办理更加灵活。(庞静涛)

广东东莞 新建商品住宅 库存 38563 套

日前,广东省东莞市住房和城乡建设局公布了《2023年6月底东莞市分镇街新建商品住宅库存情况》,全市新建商品住宅库存建筑面积为448.67万平方米,新建商品住宅库存套数为38563套。

库存情况表显示,新建商品住宅库存建筑面积超20万平方米的镇街有8个,分别是凤岗、塘厦、虎门、茶山、厚街、麻涌、常平、松山湖高新区。新建商品住宅库存套数排名前五的镇街为:凤岗(4021套)、塘厦(3187套)、虎门(2766套)、茶山(2661套)、麻涌(2240套)。(文聪)

“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,适时调整优化房地产政策。”这是日前召开的中共中央政治局会议,在提及房地产市场时的重要表述。对此,业内人士纷纷给予高度认同,并指出,下半年房地产政策有望持续调整优化,各地因城施策用好政策工具箱,后续或有更多支持政策持续推出并落地。

政策调整机率增大,防 风险仍是房地产工作的 主基调

今年上半年,在中国经济恢复向好态势下,房地产市场的恢复情况也是各界关注的焦点之一。

7月14日,中国人民银行货币政策司司长邹澜在国新办举行的2023年上半年金融统计数据情况新闻发布会上表示,考虑到我国房地产市场供求关系已经发生深刻变化,过去在市场长期过热阶段陆续出台的政策存在边际优化空间,金融部门将积极配合有关部门加强政策研究,因城施策提高政策精准度,更好地支持刚性和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。

7月17日,在国新办举行的2023年上半年国民经济运行情况新闻发布会上,国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长付凌晖分析称,从中长期来看,我国房地产市场正从过去的高速发展转向平稳发展,这是由房地产市场发展阶段变化、市场供求关系调整决定的。同时,对于房地产投资情况,付凌晖指出,目前房地产新开工面积还在下降,竣工面积在增加,施工面积整体下降,未来看,房地产投资还会处于低位运行。但随着房地产市场调整逐步到位,房地产投资会逐步回到合理水平。

此次中央政治局会议再次为下一阶段房地产市场发展明确定调,会议指出,要切实防范化解重点领域风险,适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,适时调整优化房地产政策,因城施策用好政策工具箱,更好满足居民刚性和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。要加大保障性住房建设和供给,积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设,盘活改造各类闲置房产。

广东住房政策研究中心首席研究员李宇嘉分析称,从此次中央政治局会议精神可以看出,防风险依旧是今年房地产工作的主基调;同时,基于房地产市场供求关系改变,未来房地产调控政策体系和基调或面临大调整,以适应新的市场变化。

此次中央政治局会议精神针对房地产市场的表述变化,58安居客研究院院长张波认为,“优化房地产政策”的方向最值得被关注。他表示,结合今年二季度以来楼市下行的背景,预计下半年市场适度放松的调控政策会陆续出台,此前关注的一二线热点城市限购放松相关政策出台的概率也在进一步增大,同时房贷政策层面有望指向改善性需求,备受关注的热点城市“认房又认贷”政策调整的机率也在不断增大。

同时,本次会议强调“适时调整优化房地产政策,因城施策用好政策工具箱”,中指研究院市场研究总监陈文静认为,在新的发展阶段,房地产政策的优化仍将以因城施策的方式推进,整体力度有望加大。普通二线和三四线城市在过去一年多的时间里,房地产限制性政策已基本放开,当前核心一二线城市政策空间仍较大,短期来看,这部分城市房地产政策有望进一步优化,优化住房信贷政策、放松郊区限购、降低交易税费等仍是政策方向。

保障性住房、城中村改 造再被提及,新的发展机遇 或将来临

会议强调的另一重点是要加大保障性住房建设和供给,积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设,盘活改造各类闲置房产。

对此,中信建投证券房地产和建筑行业首席分析师竺劲表示:“该举措是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的重要方式,也符合建立房地产新发展模式的要求。同时会议指出盘活改造各类闲置房产,与国常会发展各种新业态、实现可持续运营的要求相呼应,预计保障性住房和各类经营性房地产业态有望迎来新的发展机遇。”

结合近日已审议通过的《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》来看,陈文静分析认为,城中村改造、闲置资产盘活将是加大保障性住房建设和供给的重要举措和方式,后续更多细节有望跟进落实,更好地改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展。

张波也表示,下一步多渠道开拓保障性租赁房源,多措并举拉动社会投资来共同建设保障性住房等政策支持力度,会进一步增强。

防范化解重点领域 风险,“房住不炒”未被提及

此次会议还指出,要有效防范化解地方债务风险,制定实施一揽子化债方案。要加强金融监管,稳步推动高风险中小金融机构改革化险。

在张波看来,从中央层面,对于房地产金融风险的保持高度重视,不但关注房地产开发企业所涉及的金融风险,同时对于相关的地方债务风险也进一步强调,预计后续会强调出台落地性执行方案,对于房地产行业来说是有松有紧,松体现在房企融资层面,而紧则体现了地方平台拿地层面,通过金融稳定,更好保障房地产市场健康发展。

就在此前,7月10日中国人民银行、国家金融监督管理总局发布关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知,重点解决存量贷款和配套融资问题,落脚点则在于保交楼。竺劲认为,“金融十六条”延期,是响应防范化解重点领域风险的要求,也有助于继续推动房地产市场的平稳健康发展。

值得注意的是,本次会议并未提“房住不炒”,整体基调更加积极。陈文静分析称:“当前房地产市场调整压力较大,多地新房、二手房价格均处于下跌通道,投资需求已明显减少,在当前的市场背景下,更好地支持刚需和改善需求仍是政策方向。”

改善性住房需求依然是市场最确定的力量,贝壳研究院在《2023中国房地产市场半年报》中提到,房地产市场上半年均值回归,稳态平衡。二手房的比较优势依然显著,且市场结构仍处稳态。报告也同样预测,下半年市场将震荡筑底,均衡复苏。同时,预计复苏曲线前高后低,即一季度脉冲之后,二季度正常回调,三四季度平稳回升,全年新房销售保持稳定,二手房维持比较优势,全年继续好于新房。(门庭婷)

江苏海安:加快推进保障房建设



近年来,江苏省海安市统筹推进城市更新、空间治理和生态修复,积极实施保障性住房、人才公寓、青年公寓等项目建设,让更多群众早日实现安居梦。

图为日前,海安高新区城南花苑5期保障性住房项目正在加紧施工。 翟慧勇 摄