

政策“组合拳”促楼市企稳 “金九银十”可期

继广州、深圳日前宣布执行“认房不用认贷”后，上海和北京近日也先后宣布执行“认房不用认贷”政策。至此，一线城市全部宣布推进“认房不用认贷”政策。

近期多项房地产市场利好政策密集出台，涉及延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策、调整优化差别化住房信贷政策、降低存量首套住房贷款利率等内容，进一步稳定了市场预期。

中指研究院指数研究部总经理曹晶晶表示，多项利好政策集中赶在“金九银十”之前落地，将有助于促进房地产市场信心修复和预期改善，推动刚需和改善性需求入市，激活市场交易。

信息速递

江苏南京 推出 17 幅地块 涉及河西、高淳等片区

日前，江苏省南京市发布国有建设用地使用权挂牌出让公告(2023年宁出第13号)，共推出17幅地块，用地面积48.6995公顷，起拍总价156.604亿元。此次公告地块涉及河西、江心洲、江北核心区、城北、溧水、高淳等多个片区。

鼓楼区G51和G52两幅地块均位于鼓楼中央北片，毗邻绿地缤纷广场、五塘生活广场商业体，生活配套较完善。

建邺区G53地块位于河西南部青奥片区，周边地块土地市场有较高热度，北侧有长江之歌、中宁府、天琴华樟等去年以来的触顶摇号地块。建邺区G54位于江心洲片区，地块容积率1.5，适宜打造成低密度品质社区。

该批地块中有7幅地块位于江北新区，G05、G06和G07地块南北相邻，紧邻扬子江生态公园，周边有在建的新金融一期、中交综合体、华润万象城等商业配套。

溧水区G18和G19地块为拆迁安置房项目，建成后全部由南京溧水经济开发区管理委员会回购，用于安置拆迁户。

高淳区G03地块位于石固河城市客厅片区、城北商务区东南角，地块容积率1.5，适宜打造低密度品质住宅。

该批地块将于9月27日上午9:30开始网上限时竞价。

(杨子)

贵州贵阳 首次在贵安新区购房 公积金贷款额度上浮20%

据贵州省贵阳市住房公积金管理中心网站消息，近日，贵阳市住房公积金管理中心发布关于落实《住房公积金服务贵安新区高质量发展的十条措施》的通知。通知显示，将落实支持异地缴存职工购房贷款、执行最低首付款比例、提高贷款额度等十条措施。

通知指出，缴存职工家庭在贵安新区无自住住房，首次在贵安新区购买自住住房的，住房公积金贷款在现行最高额度基础上上浮20%。即首次申请住房公积金贷款的，最高贷款额度分别为：单缴存职工家庭60万元、单缴存职工的多子女家庭72万元、双缴存职工家庭84万元、双缴存职工的多子女家庭96万元；第二次申请住房公积金贷款的，最高贷款额度分别为：单缴存职工家庭60万元、单缴存职工的多子女家庭72万元、双缴存职工家庭72万元、双缴存职工的多子女家庭84万元。

(杨光)

已有二手房连夜上调报价

笔者走访了购房者、房产中介、银行等市场主体后了解到，相关利好政策对市场主体的预期和信心具有显著的提振作用。

9月2日，北京市丰台区某售房中介点前来咨询买房事宜的顾客络绎不绝。购房者王女士告诉笔者，她前一天刚咨询过这里的中介，那时她看中的一个65平方米一居室的房型总价是501万元，今天来看房时，价格已经上升到519万元。另外一间同样户型的全款房原报价是420万元，今天已经升到450万元。尽管如此，前来咨询的顾客还是显著增多，“我去现场看房时，每一间房都同时有两三批人都在等着看。”

北京市某房产中介对笔者透露，自7月28日住建部表示，稳固房地产市场企稳回升态势，落实好降低首套房首付比例和贷款利率、个人贷款“认房不用认贷”等措施以来，门店房屋销售量明显好转，大约增加了20%至30%。

“5月份至6月份期间，单店月平均交易量仅为3、4单，自8月份以来我所属店铺已经成交10单了。同时，丰台区成交也明显提升。”北京市丰台区一位房产中介表示。

调查过程中，一线销售人员普遍认为，“认房不用认贷”政策助推预期回暖。广州一房产中介称，“以前只要本人名下有房或者有过房贷，再买房时首付比例就是70%，即使房贷已经结清或房子卖掉了，再买房时首付比例也要40%，现在开

始首付只要30%。”

随着8月31日中国人民银行、金融监管总局联合发布《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》以及《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》，中国银行、工商银行、建设银行、农业银行等银行相继发布公告表示，正抓紧制定具体操作细则，尽快开展利率调整工作，同时表态将积极依法有序开展存量首套个人住房贷款利率调整的准备作业。

四季度楼市有望企稳回升

受访业内人士称，整体来看，今年以来购房者入市意愿偏弱，房地产市场面临一定调整压力。CREIS中指数据表示，今年1月份至8月份，TOP100房企销售总额为43656.1亿元，同比下降8.6%。其中，8月份，TOP100房企销售额同比下降39.2%，环比下降8.9%。

易居研究院研究总监严跃进表示，今年以来，房地产市场供求关系发生了重大变化，政策调控也不断优化。政策工具箱里的可用工具不断丰富，尤其是北上广深等城市的政策更新，在房地产市场复苏过程中起到风向标的作用。

中指研究院数据表示，今年1月份至8月份，全国已有超百省市(县)优化调整房地产政策，出台调控措施超400次。据初步统计，8月份已有36省市(县)出台政策54条，政策优化频次加快。北上广深等地先后宣布落实首套房“认房不用认贷”。

“‘认房不用认贷’政策能够直接降低房屋买卖的首付比例、利率、税费等成本，有助于刺激住房消费增长。当前，许多一二线城市推进这项政策，能够进一步带动全国各地跟进。预计后续政策会逐步完善，进一步发力提振房地产市场活力。”严跃进表示。

就当前各城市的首付比例情况来看，融360数字科技研究院分析师李万赋表示，目前除一线城市外，还有20个二线城市执行首套30%、二套首40%的房贷首付比例，后续可能会迎来首付比例下降，比如天津地区已经第一时间下调，其余城市大多执行首套20%、二套30%的房贷首付比例。

东方金诚首席宏观分析师王青表示，“认房不用认贷”政策实施后，首付比例下调、购房门槛降低，执行的房贷利率也将二套房利率降为首套房利率。未来，伴随“认房不用认贷”更大范围落地，以及存量房贷利率下调，三季度楼市支持政策显著加码，在多重政策效应叠加下，预计四季度楼市有望企稳回升。

中指研究院企业研究总监刘水表示，北上广深政策纷纷推进，后续其他城市政策出台落地节奏或进一步加速，将对市场预期修复起到积极带动作用，有利于全国房地产市场修复。核心一二线城市政策优化，将带动市场活跃度大幅提升，“金九银十”行情可期。另外，近期多家银行陆续表态，预计存量房贷利率下调临近落地，有助于居民消费潜力释放。

(田鹏 杨笑寒 于宏)

图片新闻

北京：首个竞现房销售项目主体结构全部封顶



9月10日，位于北京市大兴区的北京中铁兴创·逸境项目主体结构全部封顶，全面进入二次结构和装饰装修施工阶段。该项目是北京市首个竞现房销售的项目，总建筑面积约19.8万平方米，住宅建筑面积约11万平方米，其中有5.4万平方米是现房销售。

图为施工现场。
贾天勇 摄

山东青岛 提取公积金支付购房 首付款政策将延长

据山东省青岛市住房公积金管理中心消息，为更好满足刚性和改善性住房需求，回应群众关切，促进青岛市房地产市场平稳健康发展，决定延续青岛市提取住房公积金支付购房首付款阶段性支持政策。

具体内容如下：在青岛市行政区域内购买家庭首套自住新建商品房的，支持购房人及其直系亲属提取住房公积金用于支付购房首付款，政策放宽有效期延长至2024年8月31日。直系亲属是指购房人本人的配偶、父母和子女。

其他未作调整事项按《关于支持职工提取住房公积金用于支付购房首付款的通知》(青住金字[2022]53号)执行。

(门庭婷)