

政策密集出台 中国房地产市场改善可期

日前,国家统计局发布1-8月全国房地产市场基本情况。数据显示,前8个月,商品房销售面积下降7.1%,商品房销售额下降3.2%;8月份,70个大中城市中,新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨城市分别有17个和3个,均比上月减少3个。

多位专家表示,从8月份情况看,房地产市场目前还处在调整阶段;但随着“认房不认贷”等一系列房地产最新政策落实,供需两端预期扭转,房地产市场改善可期。

城市商品住宅销售价格有涨有降

国家统计局新闻发言人付凌晖介绍,从供应端看,今年1-8月,全国房地产开发投资76900亿元,同比下降8.8%,其中,住宅投资58425亿元,下降8.0%。同期,房企新开工面积和施工面积继续下降。在保交楼政策下,房屋竣工面积出现正增长,其中,住宅竣工面积31775万平方米,增长19.5%。8月份,房地产开发景气指数为93.56,连续4个月下降。

从价格来看,8月份,70个大中城市商品住宅销售价格上涨城市个数减少,各线城市商品住宅销售价格环比下降、同比有涨有降。

8月份北京、广州和深圳新建商品住宅销售价格环比分别下降0.2%、0.3%和0.6%,上海环比上涨0.1%。一线城市二手住宅销售价格环比下降0.2%,降幅比上月收窄0.6个百分点,其中北京环比上涨0.4%。

8月份,70个大中城市中,新建商品住宅和二手住宅销售价格同比上涨城市分别有25个和3个,比上月分别减少1个和2个。一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨0.6%。

“今年以来,随着经济社会全面恢复常态化运行,一季度房地产市场有所改善。但受到多重因素影响,二季度以来房地产市场销售和开发建设整体呈现下行态势。”付凌晖说。

“认房不认贷”等政策密集出台

针对今年以来房地产市场形势变化,7月下旬,中央政治局会议明确指出,“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”。

多位业内专家表示,尽管8月份房地产数据下行,但要看到,从8月下旬起,一系列房地产政策出台节奏加快,规格、力度明显提升,正在起到提振市场信心的作用。



图为近日顺利结顶的浙江省宁波市江北应家保障房地一地块项目。

胡学军 摄(人民视觉)

8月末,央行、金融监管总局等部门先后推出“认房不认贷”、首套房存量贷款利率下调、差别化住房信贷等政策。各地方政府加紧落实中央政策,因城施策优化调整购房政策,特别是9月上旬,各地政策密集发布,且不局限于“认房不认贷”等信贷方面。9月8日起,南京全市限购政策解除;9月15日,合肥发布房地产调控新政,全面取消限购限售,大连、兰州、青岛、济南等城市也全面取消了限购和限售政策,苏州对120平方米及以上商品住房不再限购。

多项政策叠加影响下,9月份以来,多地楼市活跃度增加。据中原地产研究中心统计,新政后一周,北京二手房成交了5000套,新建住宅成交3500套,分别超过之前半个月、一个月的成交量。深圳市房地产中介协会统计,9月4日至10日这一周,深圳市二手房交易量环比上涨26.4%。

中指研究院市场研究总监陈文静认为,一线城市“认房不认贷”政策推动“卖一买一”置换链条转动,短期内二手房挂牌量出现增加,前期观望或积压的购房需求将得到快速释放,供求同步增加。

投资、销售、市场运行将趋于改善

未来房地产市场能否持续复

苏?多位业内人士持积极态度。

付凌晖认为,近期,各地区各部门先后出台首套房贷款“认房不认贷”、调整住房贷款最低首付比例等优化措施,支持居民刚性和改善性住房需求,有利于提振市场信心,改善房企经营预期。“随着房地产市场调整优化政策措施落地见效,经济恢复向好,下阶段房地产投资、销售、市场运行将逐步趋于改善。”付凌晖说。

业内人士分析,在政策助力下,房地产市场有望进入“金九银十”的销售旺季,供给节奏前置与销售预期扭转将持续驱动行业恢复。“从目前的楼盘销售情况来看,‘金九银十’市场预期是非常好的,市场情绪和市场走势都向好。”易居研究院研究总监严跃进说。

陈文静认为,多项新政带动下,预计一二线城市“金九银十”市场可期。“部分热点城市前期被政策抑制的购房需求较多,政策优化后购房门槛大幅降低,需求入市将对市场形成更好支撑;人口规模、居民购买力等基本方面更强的热点城市,对住房需求的支撑度也更高。”陈文静说。

不过,房地产市场复苏是需要一定时间的。“部分城市仍有政策优化空间,若未来这些城市的政策调整力度较大,有望带来更强的示范效应,并有利于市场的整体复苏。”陈文静说。(孔德晨)

信息速递

北京

1-8月住宅销售面积同比增长13.6%

日前,北京市统计局发布2023年1-8月北京市房地产市场运行情况。

在房地产市场建设方面,1-8月,全市房地产开发企业房屋新开工面积为764.9万平方米,同比下降33.3%。其中,住宅新开工面积为432.2万平方米,下降29.6%;办公楼为32.8万平方米,下降42.3%;商业营业用房为28.6万平方米,下降40%。

全市房屋竣工面积718.7万平方米,同比增长7.3%。其中,住宅竣工面积为373.6万平方米,增长3.7%;办公楼为70.1万平方米,下降38.9%;商业营业用房为31.3万平方米,增长53.8%。

在房地产市场销售方面,1-8月,全市新建商品房销售面积为693.5万平方米,同比增长12.2%。其中,住宅销售面积为511.2万平方米,增长13.6%;办公楼为43.9万平方米,增长13.5%;商业营业用房为35.4万平方米,下降1.5%。(据央广网)

广东珠海

多子女家庭购买首套自住房公积金贷款额度可上浮20%

广东省珠海市住房公积金管理中心近日发布《关于多子女家庭在我市申请住房公积金贷款实施优惠额度政策的通知》(以下简称《通知》)。

《通知》明确,多子女家庭是指珠海市已生育或合法收养两个(含)以上子女的家庭,包括继养子女,其中一个须为未成年(未满18周岁)。因婚姻关系变更重组家庭,承担两个(含)以上子女抚养义务,其中一个为未成年人的可参照执行。

《通知》提出,多子女家庭在购买首套自住房申请住房公积金贷款时,贷款额度在可贷额度基础上可上浮20%,但不超过珠海市住房公积金贷款最高限额。同时符合珠海市其他住房公积金贷款优惠政策条件的,贷款额度上浮优惠不叠加执行,可就高选择其中一项。(杨光)

山东威海

增加无房职工租房提取公积金频次

山东省威海市住房公积金管理中心日前发布关于优化住房公积金业务办理事项的通知,其中提到,无房职工租房提取公积金的频次由每人每年可申请提取一次增加到两次。

通知称,为进一步提升住房公积金政务服务水平,为职工办理业务提供更多便利,经研究,决定对部分住房公积金业务办理事项进行优化。现将有关事项通知如下:

一、增加租房提取频次。无房职工租房提取公积金的频次由每人每年可申请提取一次增加到两次,累计提取总额不超过年度最高提取额。

二、放宽离职提取时限。威海市户籍职工与单位终止劳动关系提取公积金取消未就业两年以上的限制,调整为账户封存满半年即可申请。

三、优化提前部分还款方式。提前部分偿还贷款的金额由原来万元的倍数优化为万元以上任意金额。

四、实现房屋套数证明免提交。缴存职工申请公积金贷款、办理租房提取时,房屋套数证明由中心通过数据共享获取,无需再提供纸质证明。

五、推行“亮码可办”服务。异地缴存职工通过全国住房公积金小程序申请“电子码”,申请办理公积金业务时出示“电子码”即可,实现公积金缴存、贷款等个人证明事项“亮码可办”。(据“中新经纬APP”)



福州五城区:取消住房限购政策

日前,据福建省福州市住房保障和房产管理局消息,福州市调整房地产政策,五城区(鼓楼区、台江区、仓山区、晋安区、马尾区)取消限购政策,并不再审核购房人资格。

图为福州市仓山区一处正在建设中的房地产楼盘。

张斌 摄