

# 多地出台新一轮稳楼市新政

春节过后,多地出台新一轮楼市新政,内容主要包括进一步放宽公积金首付比例、加大人才购房补贴力度、探索开展“一手房带押过户”等。业内人士表示,随着政策逐渐优化,购房需求有望迎来逐步释放,但真正企稳回升仍需时间。

## 政策不断优化

天津市住房公积金管理中心日前发布的《关于调整个人住房公积金贷款首付比例的通知(征求意见稿)》显示,职工申请个人住房公积金贷款购买家庭首套住房的,应支付不低于住房交易价格20%的首付款;购买家庭第二套住房的,应支付不低于住房交易价格30%的首付款。采用住房抵押担保方式的,抵押值最高不得超过抵押物价值的80%。

济南住房公积金中心发布《关于调整住房公积金贷款最低首付比例的通知》,对个人住房公积金贷款首付比例调整如下:在济南市行政区域内购买首套普通自住住房申请住房公积金贷款的,最低首付比例调整为不低于20%;购买第二套普通自住住房申请住房公积金贷款的,最低首付比例调整为不低于30%。政策的实施以房屋网签时间为准,2024年2月22日(含)之后网签的按新政策执行。

2月21日,郑州市住房保障和房地产管理局发布《郑州市人才首

次购房补贴发放实施细则》。该细则明确了郑州市高层次人才和郑州市青年人才的首次购房补贴发放标准:在郑工作并经省市认定的A、B、C、D类高层次人才(含卓越工程师)首次购房补贴按照购房价格的50%,分别给予不超过300万元、150万元、100万元、50万元购房补贴。郑州市青年人才首次购房补贴标准为,博士每人10万元,硕士每人5万元,本科毕业生(技工院校预备技师、技师)每人2万元,专科毕业生(技工院校高级工、不含中专)每人1万元。

## 探索新模式

除放宽公积金首付比例、加大人才购房力度等常规操作外,部分地区还针对房地产市场出台了创新举措。

2月21日,重庆建建微信公众号发文,重庆市租赁住房贷款支持计划试点暨住房租赁基金首批收购项目签约仪式举行。本次签约的重庆嘉寓房屋租赁公司、重庆建渝住房租赁基金共收购7个项目,合计4207套房源,投入市场后将有效

满足广大新市民青年多层次住房租赁需求。首批收购的7个项目,集中在轨道交通站点和商业商务区、产业园区、校区、院(医院)区等“一点四区”人口聚集区,以70平方米以下小户型为主,预计下半年开始陆续投入运营。

重庆市住房城乡建委相关负责人表示,国有企业市场化批量收购商品房,有利于向市场传递积极信号,释放支持房地产稳健发展的态度和决心;有利于增加租赁住房供给,满足新市民、青年多层次住房需求,促进房地产市场加快恢复。

以郑州市为代表的部分地区还出台了探索“一手房带押过户”相关政策。郑州市发改委近日发布关于《郑州市2024年优化营商环境工作要点(征求意见稿)》向社会公开征求意见的公告。征求意见稿提到,探索开展“一手房带押过户”,实现新增商品房在建工程抵押状态下办理交易过户相关业务,进一步降低开发企业经营和制度性交易成本,提高一手房市场流通性。

(董添)

# 楼市“小阳春”会出现吗

刚刚过去的春节假期,房地产市场冷热不均。城市之间有差异,新房和二手房之间也有差异。即将春暖花开,楼市“小阳春”会来吗?

据观察,春节期间多数城市新房成交平平,个别城市或因可以用拆迁安置房票购买住房,或推出力度较大的购房优惠和补贴,售楼处显得很热闹。结合专业机构的统计数据,总体而言新建商品住宅销售表现平淡,二手住宅销售情况好于新建商品住宅。贝壳研究院的统计显示,2024年春节假期期间,其重点监测的50个城市二手房看房量和交易量水平均比2023年春节假期有大幅回升。一般春节期间二手房交易量较低,但今年的交易量水平同比增加超七成。一线城市交易量比去年同期微降3%,二线城市增加98%,三线城市增加65%。二三线城市政策优化力度较大,加上房价调整到了一定阶段,带动了二手房成交。

春节期间的成交状况基本延续了2023年二手房成交量增长高于新房的趋势。2023年,在全国新建商品房销售面积同比下降8.5%的情况下,二手住宅成交量明显增长,带动全年新房和二手房交易合计保持正增长。导致目前新房成交量下降的一个重要原因是,此前部分房企暴露债务违约风险,一些在建项目出现逾期难交付的情况,购房者怕买到“烂尾楼”,转向购买没有交付风险的二手住宅。

随着保交楼工作持续推进,新房成交有望逐步改观。特别是针对当前部分房地产项目融资难题,不久前住房和城乡建设部、金融监管总局推进创建城市房地产融资协调机制。融资协调机制向本行政区域内金融机构推送可以给予融资支持的房地产项目“白名单”,满足房地产项目和企业合理融资需求。更有力的资金支持,使得房地产项目提升可持续经营能力,有利于保障在建项目顺利交付,恢复购房者对新房交易的信心。

从春节市场可见,总体上我国房地产市场仍处于调整周期。经历本轮调整,购房者更趋于理性。购房者有买涨不买跌的天然心理,目前观望情绪仍比较浓厚。不难发现,无论是新房还是二手房,品质更好的房子比较“抗跌”。朝向好、楼层好甚至窗户比同小区其他房子大的,更能“卖得上价”,即使所有房子都比过去价格下降了,好房子也要少跌一些。未来,改善性需求仍将持续释放,而人们对住宅质量、内外居住环境、物业服务水平的要求都将越来越高,好房子会有更好的市场。

从当前一些城市房地产市场表现中也可看到,因为教育产生的购房需求仍占一定比例。在很多城市,每年5月份前后是小学登记入学的时间,在二三月份会有一拨家长搭上当年登记入学前的末班车购买学区房。今年亦是

如此,有家长已经赶在农历新年前出手。可能是因为当年9月份孩子入学,需要买好房子对应希望进入的学校,也有一部分人是担心节后价格会上涨,节前买价格或许更合适。当下,家长们更关注的是,随着教育资源的均衡,以及入学儿童数量的逐年减少,学区房价格是否会呈下降趋势。

以往,三四月份楼市也会有个“小阳春”,市场活跃度增强,成交量抬头,价格趋稳甚至走高。春暖花开,方便有购房需求的人们活跃起来,今年的“小阳春”会来吗?

从有关机构的统计数据看,春节期间一些城市二手房看房人数不少,这表明一段时间以来,一系列促进房地产市场企稳回升的政策措施正在发挥效果,消费者看房意愿被激活,预计这种热度可能会在一些城市延续,曾经积压的购房需求也有望逐步释放。

应该看到,我国房地产市场未来发展仍有坚实支撑。我国城镇化处在持续发展过程中,每年都会有超过1000万人的农村居民进入城镇,新市民的规模比较大,会带来大量新增住房需求。尽管我国人均住房面积已经不小,但有很多房子功能和结构不尽合理,人民群众改善性住房需求迫切,这也会形成房地产市场的重要推动力。因此,对于房地产市场的企稳回升和未来发展,我们应充满信心。

(亢舒)

## 信息速递

### 河南郑州

## 1月份商品房销售8698套

日前,河南省郑州市住房保障和房地产管理局发布2024年1月份郑州市房地产市场销售情况。1月份,郑州全市商品房批准预售面积42.46万平方米,其中商品住宅批准预售面积32.69万平方米,非住宅批准预售面积9.77万平方米。

据了解,郑州全市商品房销售8698套(间),销售面积91.07万平方米,销售均价9920元/平方米;其中商品住宅销售5733套,销售面积67.56万平方米,销售均价11271元/平方米。非住宅销售2965套(间),非住宅销售面积23.51万平方米,非住宅销售均价为6038元/平方米。

此外,郑州全市二手房共成交8209套(间),成交面积88.99万平方米,成交均价9746元/平方米;其中住宅二手房共成交7786套,成交面积83.91万平方米,成交均价9813元/平方米。(门庭婷)

### 辽宁沈阳

## 延长房屋“卖旧买新”活动至2024年12月31日

2月28日,辽宁省沈阳市房产局发布《关于公布“卖旧买新”活动实施细则的通知》。通知提到,将活动时限由2023年12月22日到2024年3月31日延长至2024年12月31日。

2023年12月,沈阳市房产局首次发布“卖旧买新”活动公告,提出自2023年12月22日至2024年3月31日,在全市范围内,对出售自有住房并购买一套新建商品住房的购房人,由市财政给予购买新建商品住房100元/平方米补贴,卖旧房买新房时间不分先后。

按照规定,出售自有住房时间以签订房地产买卖合同时间为准,购买新建商品住房时间以网签备案时间为准。同时,出售自有住房的卖房人与新购住房之间须直接相关,应为新购住房产权人或产权人之一。

此外,购买的新建商品住房在取得《不动产权证书》后方可申领购房补贴。(据央广网)

### 浙江绍兴

## 双职工家庭公积金最高可贷额度上调

近日,浙江省绍兴市住房公积金管理委员会印发《关于住房公积金支持安居优居的通知》(以下简称《通知》),明确绍兴住房公积金贷款可贷额度最高上调至100万元。

在加大租赁保障力度方面,《通知》显示,进一步提高租赁提取住房公积金的标准,提取额度从1500元/月·人提高至2000元/月·人;允许多孩家庭按照实际租金提取(凭租赁合同和租金发票等材料);开展住房公积金支持配租型保障性住房试点项目,允许入驻试点项目的缴存职工按照实际租金每月提取住房公积金直接支付租金。

在优化贷款最高额度方面,上调嵊州、新昌两地的住房公积金贷款最高额度,将全市住房公积金贷款最高可贷额度统一上调为单职工家庭70万元、双职工家庭100万元。

在加大新市民、青年人购房支持力度方面,《通知》提到,在保持新就业大学生、多孩家庭住房公积金贷款支持政策的基础上,进一步支持新市民、青年人的购房刚性需求,对新市民(非绍兴籍或户籍转入绍兴未满3年的)、青年人(年龄未满35周岁的)在绍兴市范围内新购买自住住房,符合住房公积金贷款条件的,首套首次住房公积金贷款给予额度上浮20%的支持,但不得超过最高额度的120%。(庭婷)