

# 上半年多地楼市实践“以购代建” 楼市“去库存”提速

今年上半年,楼市“去库存”政策取向明显,监管部门多次提及“去库存”并作出部署。其中,“以购代建”成为各地力推的去库存模式之一,不断有城市跟进落地。

专家认为,“以购代建”可以节省各地政府在土地征用、规划审批、建设施工等方面的大量时间和资金成本,提高住房供应的效率,更快完成筹建保障性住房的任务。同时,增加工薪收入家庭获得保障性住房的机会,降低购房成本,改善居住条件,还有助于减轻房企的库存压力。

## “以购代建”扩围

5月27日,昆明市住房和城乡建设局发布《关于征集商品住房用作保障性住房的公告》,拟由市属国企在部分行政区域征集已建成未出售的商品住房用作保障性住房;

6月2日,苏州市房地产长效机制试点工作领导组出台政策提出,坚持“以需定购”,组织地方国有企业以合理价格收购部分存量商品住房用作保障性住房,鼓励和支持有条件的企事业单位、社会主体购买商品住房用于职工租住;

7月12日,烟台市发布公告,为加快推进烟台市收购存量商品住房用作保障性住房,满足群众多样化住房需求,现面向芝罘区、莱山区所有已建成并竣工的房地产项目,发起收购存量商品住房用作保障性住房并纳入房源库征集;

7月24日,广东省住房和城乡建设厅召开全省保障性住房工作视频调度会,落实住房城乡建设部关于做好收购已建成存量商品住房用作保障性住房的工作安排,对开展公租房违规转租转借问题整治和逾期棚户区改造项目整改工作行动员部署、推动落实。

“国企收储未售新房正成为政府力推的‘去库存’模式。”中指研究院市场研究总监陈文静表示,“地方国企收储存量房更适用于当前房地产市场库存较高、有较强住房保障需求的城市,或以二线城市为主。”

根据中指研究院监测,郑州、济南、苏州、重庆等城市近几年均有相关实践。“接下来,在3000亿元保障性住房再贷款的支持下,各地推进节奏或将加快。”陈文静表示。

## “以购代建”将对房地产市场产生哪些影响?

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪表示,对地方政府来说,“以购代建”可以节省各地政府在土地征用、规划审批、建设施工等方面的大量时间和资金成本,提高住房供应的效率,更快完成筹建保障性住房的任务。

对工薪收入家庭而言,尤其是保障性住房的“以购代建”,将增加工薪收入家庭获得保障性住房的机会,降低购房成本,改善居住条件。

对房企而言,“以购代建”有助于减轻房企的库存压力,改善现金流,缓解财务压力,促进其“保交楼”。

## 楼市“去库存”提速

自今年4月中央政治局会议提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”后,现阶段的“消化存量房产”与上一轮“去库存”相比,我国房地产市场所面临的供求关系已发生明显改变。

从政策方面来看,5月17日,房地产政策组合拳正式落地,除了需求端降首付、取消房贷利率下限、下调公积金贷款利率之外,还提出设立3000亿元保障性住房再贷款,支持地方国企以合理价格收购已建成未出售商品房,用作配售型或配租型保障性住房。

6月7日,国务院常务会议部署房地产相关工作,明确提及“去库存”。会议提出,继续研究储备新的去库存、稳市场政策措施。对于存量房产、土地的消化、盘活等工作既要解放思想、拓宽思路,又要稳妥把握、扎实推进。

7月21日,《中共中央关于进一步全面深化改革 推进中国式现代化的决定》进一步强调“加大保障性住房建设和供给,满足工薪群体刚性住房需求”。保障性住房是指包含配租的保障房以及配售型保障房。

7月30日,中央政治局会议又再次强调,要落实好促进房地产市场平稳健康发展的新政策,坚持消化存量和优化增量相结合,积极支持收购存量商品房用作保障性住房,进一步做好保交楼工作,加快构建房地产发展新模式。

从数据上来看,国家统计局数据显示,截至6月末,全国商品房待售面积73894万平方米,同比增长15.2%。其中,住宅待售面积增长23.5%。中指研究院监测数据显示,截至5月末,50个代表城市商品住宅可售面积,接近12个月月均销售面积计算,短期库存出清周期为

21.3个月,较2023年末延长3.9个月,其中,三四线代表城市出清周期达30.7个月,短期库存去化压力大。

“结合近几年政府着力构建住房保障体系来看,将消化存量房产与保障性住房供给相结合将是当下消化存量的有效方式。”中指研究院指数研究部总经理曹晶晶表示。

不过,关荣雪也指出,“以购代建”目前还处于探索的初期,收购价格的合理性、收购资金来源的可持续性以及收储商品房的运营管理能力等还有待进一步完善。

## 未来围绕“以购代建”,还有配套细化政策发布,如何将政策落实落细?

“应明确‘以购代建’项目的选择标准,确保项目符合城市发展和居民需求。同时,建立透明的资金监管机制,确保资金的合理使用和高效运作。”关荣雪称。

关荣雪表示,应加强制度保障和内外监督,坚持自愿参与、以需定购、合理定价,严格避免新增地方隐性债务,切实防范风险;还应加强对收储商品房的运营管理能力,以确保“以购代建”模式的可持续。

值得一提的是,近两年地方也有不少探索实践,如国企收旧换新、非居改租等也是消化存量重要模式补充。“消化存量房产的路径和模式已逐渐清晰,若接下来能够尽快推动落实,将有助于缓解房企经营压力、稳定市场预期。”曹晶晶指出。

关荣雪总结,目前地方去库存的主要思路包括但不限于以下几点,一是通过调整购房政策、提供购房补贴、降低贷款利率等措施,刺激市场需求;二是根据市场需求调整房地产供应结构,减少库存积压的户型,增加市场急需的房屋类型和区域供应;三是“以购代建”,减少商品房存量,起到平衡供求关系、稳定房地产市场的作用。

此外,在曹晶晶看来,由于新房供给的源头是土地供应,因此政策也需结合土地市场进行统筹安排,盘活存量土地也是控制与去化市场库存的重要措施。(据“中国网财经”)

## 广州: 支持提取公积金 支付购房首付

8月1日,广州住房公积金管理中心、广州市住房和城乡建设局发布《关于支持提取住房公积金支付购房首付款的通知》(以下简称《通知》)。《通知》明确,在广州市行政区域内购买新建商品住房的住房公积金缴存人,可申请提取本人及其配偶名下住房公积金支付购房首付款。

《通知》指出,购房人及其配偶(以下统称“申请人”)在广州市行政区域内购买新建商品住房,完成商品房买卖合同网签后,可按合同约定申请将住房公积金账户余额划转至购买房屋所属项目的商品房预售资金监管账户,用于支付购房首付款。

购买同一套住房,申请人各可提取一次购房首付款。申请人提取总金额合计不超过商品房买卖合同约定的首付款金额,且不超过本人住房公积金账户余额。

另外,提取首付款不影响以该套住房申请住房公积金贷款时的可贷额度计算。提取首付款购房后可以该套住房继续申请提取,可提取额度扣减已提取首付款金额。《通知》自8月1日起实施。(门庭婷)

## 合肥: 多区发布 购房补贴政策

日前,安徽省合肥市高新区、经开区和新站高新区相继发布了购房补贴政策。

根据公告显示,2024年5月15日(含)起至2025年5月14日(含),凡在上述三区范围内新购买新建商品住房的购房人,按房屋成交价(以网签备案合同总价款为准,下同)的2%给予购房补贴;新购买新建车位(库)的购房人,给予总价款3%的购置补贴,单套补贴金额最高不超过10万元。

公告明确,新购买新建商品住房和新建车位(库)以商品房买卖合同网签备案时间为准,备案日期需在2024年5月15日(含当日)至2025年5月14日之间,同时合同网签日期需在2024年4月15日(含当日)之后。

此外,购买安置房、保障性住房等政策性住房及用于安置用途的住房不纳入本次购房补贴范围。(据“央广网”)

## 郑州: 取消新建商品房 价格指导

近日,河南省郑州市住房保障和房地产管理局发布了《关于取消商品住房销售价格指导的通知》(以下简称《通知》),《通知》显示,经市政府研究,住房保障部门不再对新建商品住房销售价格进行指导,开发企业按照自主定价进行销售、办理商品房预(销)售许可(备案)手续。

今年以来,郑州已接连出台二手房“以旧换新”、住房贷款“商转公”等新政,以期激发市场活力。同时,合理控制和优化住宅地供应,推进保交房各项工作,支持地方国企收购存量新房等政策亦陆续出台。

此前,郑州已取消限购、限售。2023年9月份,郑州市住房保障和房地产管理局发布《关于进一步支持合理住房需求的通知》提出,取消二环内住房限购政策等购房消费限制性规定,取消住房销售年限限制,支持居民刚性和改善性购房需求。

2023年11月份,郑州调整土拍规则,此后发布的8宗涉宅地块出让公告中,7宗地块不再设置熔断价格,这也意味着郑州取消地价限制。此外,取消限价有助于引导市场供应高品质商品住宅,推动住房供给结构优化,更好满足居民改善性住房需求,对于房地产市场健康发展具有积极意义。(陈潇)

## 晋能控股煤业集团晋华宫矿 举办智能信息化与网络安全培训班

为进一步提升矿井智能信息化管理水平,有效推动企业自动化、数字化高质量发展,近日,晋能控股煤业集团晋华宫矿举办智能信息化与网络安全培训班,来自全矿各基层单位的40多名技术人员参加培训。

此次培训采取脱产的培训方

式,由矿信息管理中心人员担任授课教师,以未来智能化发展方向、煤矿智能信息化的运用、网络安全知识等为主要授课内容。授课中,授课教师通过现场视频、图片展示等形式,并结合当前人工智能技术的推广和应用,让在场的每一位学员能够深入了解当前信息化领域的新技

术和发展趋势,不断提升自己的专业技能和知识水平,以适应快速发展的信息化社会,为企业的高质量发展做好基础保障。

据悉,此次培训共发放网络安全宣传资料50多份,同时对培训人员进行理论知识考试。

(梁嵘 杨静文)