

多地推出楼市“金九银十”促销活动 有望提升市场活跃度

进入9月份,意味着进入“金九银十”这一房地产销售的传统旺季。各地纷纷推出房地产促销活动,进一步支持多样化住房需求。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,房地产提振政策及相关促销活动对拉升9月份、10月份楼市行情有所帮助。

开展多样化促销活动

9月1日,2024重庆秋季线上房地产暨家居展示交易会正式启动,除了在线上展示房源、开启房地产行业联动促销以外,会上还推出惠民消费套餐、财政贴息补贴等多种优惠措施。

除了重庆,其他一些地区也积极开展房地产促销活动。在天津,“美好津城·为爱安家”2024天津秋季房交会正在举行,吸引270余家房地产企业参展;在山东,2024齐鲁秋季(48届)房地产展示交易会于9月5日开启,集中展示一批满足百姓刚性和改善性住房需求的楼盘项目。

此外,还有一些区域推出购房补贴、发放购房消费券,助力楼市“金九银十”。例如,杭州市萧山区从8月31日起发放购房消费券,在购买相关项目的新建商品住宅时每套房源可凭消费券抵扣3万元。

进行房地产促销的同时,各地的房地产交易政策也在不断优化调

整。9月1日起施行的《重庆市住房和城乡建设委员会关于调整优化房地产交易政策的通知》提到,调整新购住房再交易管理,优化住房套数认定标准等多项举措。

“重庆等地近期推出的一系列房地产相关政策,将会发挥一定的积极作用。”严跃进表示,预计今年“金九银十”房地产领域优化政策较多,房价也相对优惠,预期市场表现将强于7月份、8月份。

市场活跃度或回升

今年以来,各地不断推出房地产相关政策。中指研究院数据显示,8月份,各地相继出台房地产优化政策超50条。

“今年以来,各地加快楼市政策的出台节奏,进一步提升市场活跃度。”58安居客研究院院长张波表示,在今年9月份、10月份,随着政策不断发力,叠加各地收储动作持续推进,一、二手房销售量相比7月

份、8月份提升应该是大概率事件。其中,一线城市的市场韧性总体较强,市场成交量提升的确定性更强。

中指研究院指数研究部研究副总徐跃进认为,接下来市场将进入“金九银十”传统旺季,短期内核心城市新房市场活跃度或将小幅回升,但前期土地大幅缩量或制约房企供货能力,进而拖累销售恢复,新房市场整体仍承压。二手房方面,预计重点城市二手房市场有望保持一定活跃度。

谈及接下来房地产政策的发力方向,张波表示,未来几个月政策可以在一线城市优化限购、各地增强购房补贴的力度、放松对新房的价格管控等方面重点发力。其中,在购房补贴方面,目前涉及的包括契税、增值税在内的交易税减免,以及人才购房、多孩家庭购房相关的补贴,但总体来看补贴力度依然偏小,可以针对性出台更大力度补贴,尤其是大额限时折扣的效果会更明显。

(张彦逸)

山东枣庄： 住房公积金 提取时限调整

近日,据山东省枣庄市“优化公积金政策供给,擎画为民服务新蓝图”发布会消息,在住房公积金提取方面,枣庄市职工购买自住住房提取住房公积金的,提取时限由1年内一次性提取放宽为3年内一次性提取。

据了解,为充分体现住房公积金制度的政策性、普惠性,上半年,枣庄市相继优化了住房公积金使用政策。

贷款方面,职工在枣庄市购买自住住房,夫妻双方正常缴存住房公积金的,最高贷款额度由50万元提高到80万元;单方缴存住房公积金的,最高贷款额度由30万元提高到50万元。符合多子女家庭或购买高品质、装配式住宅的,最高贷款额度上浮20%。

提取方面,职工购买自住住房提取住房公积金的,提取时限由1年内一次性提取放宽为3年内一次性提取。缴存职工及其配偶名下有商铺或农村宅基地自建住房,经核实,在枣庄市城区内无住房,可以申请办理租房提取。

(据“大众网”)

浙江金华： 支持购买保障性住房 使用住房公积金

据浙江省金华市住房公积金管理中心消息,自9月2日起对金华市部分住房公积金政策进行优化调整,涉及保障性住房使用、加大租房提取支持力度等事项,更好满足缴存人住房消费需求。

据悉,为帮助缴存人减轻租房负担,本轮新政加大住房公积金租房提取支持力度,每户家庭最高提取额度从30000元/年提高为36000元/年(3000元/月),提取次数从一年提取一次调整为不限次数。

新政优化其他住房消费提取,缴存人及配偶在无未结清住房公积金贷款,或有未结清住房公积金贷款且已办理按月提取还贷业务的,可申请提取缴存人及配偶账户余额用于其他符合规定的住房消费类提取,取消提取套数限制。如缴存人本年度已按还贷原因办理过提取的,按照原规定同一年度内不能再办理购房提取或其他住房还贷提取,现在符合提取条件的均可以申请办理。

此外,新政还拓宽公积金使用范围,支持购买保障性住房使用住房公积金。

(门庭婷)

河北雄安新区： 首批政府产权保障性 租赁住房投入运营

日前,河北省雄安新区首批政府产权保障性租赁住房投入运营。当天,雄安新区住房管理中心还向今年筹集的5个保障性租赁住房项目授牌,投放市场。

雄安新区首批政府产权保障性租赁住房共1359套,涉及3个住宅项目。这次授牌运营的保障性租赁住房,主要包括今年筹集的雄安商务服务中心公寓2号项目、雄安创新研究院科技园区公寓项目等5个项目,共有2374套。这些项目按规定享受税收优惠、城市基础设施配套费减免、民用水电气暖价格等支持政策,以降低租赁住房的租赁成本。此外,雄安新区住房公积金智能客服正式上线,方便新区相关人员了解、缴存、提取、使用住房公积金。

(张志锋)

超三十城支持开展房贷“商转公”业务

据中指研究院统计,今年以来,青岛、长春等超30个城市陆续执行、优化“商转公”(商业性住房贷款转住房公积金贷款)政策,未来更多符合条件城市有望跟进。

东方金诚首席宏观分析师王青表示,“商转公”能够降低房贷利息负担,释放了政策面加大对房地产行业支持力度信号,有助于改善楼市预期。

“商转公”贷款业务,是指购房者满足一定条件的前提下,将原有较高利率的商业住房贷款转换为较低利率的公积金贷款。此前在很多城市均支持该业务,但部分城市曾因住房公积金个贷率长期处于高位运行,

暂停受理“商转公”贷款业务。

近期,多地优化“商转公”贷款业务,包括支持“顺位抵押”公积金直还、扩展合作银行范围等。

例如,8月23日,长春市住房公积金管理中心发布了一项新通知,决定开展商业性个人住房贷款转“公积金+商贷”组合贷款业务,可选择“顺位抵押转贷”或“先还后贷”方式办理。除长春外,烟台、郑州等多个城市也支持用顺位抵押方式进行“商转公”。8月21日,青岛市住房公积金管理中心发布消息称,该中心持续扩大“商转公”贷款与“商转组合”贷款业务合作银行范围。其中,“商转公”贷款合作银行增至17家。

王青表示,与商贷相比,地方政府在公积金政策调整方面拥有较大的自主权。近期房地产行业持续处于调整状态,为了提振本地楼市,一些城市重启“商转公”业务。

不过,申请“商转公”仍有很多限制条件,包括要求“商转公”房屋取得不动产权证书、贷款置换对象限于纯商业贷款等。此外,一些地方的“商转公”政策对住房套数、公积金贷款记录以及住房面积也有明确要求。

在王青看来,未来伴随各地楼市支持力度进一步加码,“商转公”限制条件有望逐步放松。预计年底前会有更多个贷率符合条件的城市跟进优化“商转公”政策。

(彭妍)

北京：8月二手房网签14363套

近日,北京市住建委官网网签数据 displays,8月北京二手房网签量为14363套,环比下跌7.8%,同比上涨31%。

今年6月26日,北京官宣落地“517”政策,降首付、降利率等多重优化举措带动市场增温。今年前8个月的二手房网签量走势,呈现出6月、7月份逆势上涨的趋势,尤其是7月份,北京市二手房网签量达到15575套,环比上涨3.92%,同比大幅上涨约60%。这也是北京市二手房月度网签量自去年3月份以来首次超过1.5万套,创近16个月最高纪录。

“北京二手住宅网签量从3月开

始连续6个月超过1.3万套,在前期政策的影响下,整体北京市场处于高位运行。”中原地产首席分析师张大伟说。

笔者注意到,近期新政热度有所降低,北京8月二手房网签量相比7月降低7.8%、相比6月降低4.2%,但依然比3月份成交14280套的相对高点略高。因为按照二手房成交规律,在3月份的“小阳春”过后,二手房成交量将出现周期性下滑,直到9月、10月的“金九银十”到来才会迎来新一轮周期性上涨。业内人士普遍认为,8月份北京二手房网签仍维持

在14000套以上的成交量,说明市场较为稳定。

据市场人士观察,北京望京、双井、万柳等多个热门板块的中介门店,二手房市场的热度自8月以来有所降低,业主普遍以降价换取成交,几乎很少见到上调挂牌价的卖家。

尽管“以价换量”行情仍在,但随着高性价比房源逐渐售出,不少意向购房市民的观望情绪更加浓厚。张宏伟向记者表示,8月北京二手房成交量较7月高峰开始下行,出现政策后的退热现象,市场需要政策的继续拉动。

(于祥明)