

廊坊全面解除限购 环京楼市影响几何？

本报记者 余燕明 北京报道

近日,当得知河北廊坊市官方正式宣布解除全域住房限购政策后,陆飘(化名)在社交媒体上转发了这条新闻,并配文称“挂了两年了,希望现在可以卖出去”。

陆飘在北京工作多年,2017年,她选择在廊坊燕郊入手了一套商品住宅,建筑面积80多平方米,单价超过了2万元/平方米。

“燕郊一直是环京楼市热门板块,对很多在北京工作的年轻人来说,由于购买力所限,跑到燕郊买房上车也是扎根北京的机会。”陆飘告诉《中国经营报》记者,“当年房价涨得很高、很快,单价2万元/平方米左右的预算,在北京买不到什么像样的房子。”

因为通勤时间过长,陆飘在廊坊燕郊入手的这套房子在交付以后,她没有装修居住,一直空置着。时间很快到了2020年,陆飘对生活和工作都有了重新规划,她将这套房子以略高于购买时的价格挂牌出售。

“但过去四五年里,燕郊楼市不再像之前那样活跃了。小区里房子降价出售的其实比较少,所以成交情况很差,基本上挂牌几个月都卖不出去。”陆飘说。

根据一家房产电商网站记录的信息显示,陆飘购买房屋所在小区的房源挂牌价格大多在2万元/平方米左右,但近期成交价格则普遍低于2万元/平方米。

“我觉得燕郊的房子主要承接的是北京外溢的购房需求,现在大家对燕郊楼市的预期很低,信心不足。”陆飘说,“希望廊坊解除限购政策以后,市场能有所恢复,我的房子在今年可以顺利卖出去。我对价格也没有很高的预期,跟买房时候差不多就行。”

全域解除限购

这意味着廊坊市已正式官方宣布解除了此前一直实施的全域住房限购政策,并强调此前实施的这一政策已不适应当前房地产市场形势。

日前,廊坊市政府印发了《扎实推动全市经济平稳健康发展的六条政策措施》,包含了1个总体文件、20个配套文件。

其中,在《关于支持房地产业良性循环和健康发展的六条政策措施》明白卡当中,廊坊市明确提出“优化调整住房限购、限售政策”。

这条政策的具体内容为廊坊市宣布取消户籍、社保(个税)等方面不适应当前房地产市场形势的限制性购房资格条件。

同时,对招才引智高端人才、招商引资企业高管、北京非首都功能疏解随迁人员购买首套住房时,廊坊市按照本地户籍对待。廊坊市还对“北三县”(三河市、大厂回族自治县以及香河县)和环雄安新区周边县(市)等重点区域,取消了非本地户籍居民家庭的住房限售年限要求。

这意味着廊坊市已正式官方宣布解除了此前一直实施的全域住房限购政策,并强调此前实施的这一政策已不适应当前房地产市场形势。

作为廊坊市发布的20个配套

文件之一,据记者了解,《关于支持房地产业良性循环和健康发展的六条政策措施》在今年6月中旬已经由廊坊市政府办公室制定发布。但在这份正式文件中,六条政策措施中的第一条,即“优化调整住房限购、限售政策”被略去未显示。

据记者之前从廊坊市住建部门、银行、销售中介等多方采访了解到,其实早在今年4月,当地就对楼市调控政策进行了完善优化,放开了2017年以来一直实施的住房限购,并同步降低了购房首付比例及房贷利率。

今年4月下旬,市场上流传出一份官方文件,即廊坊市政府印发的《关于公布市政府规范性文件清理结果的通知》([2022]2号),其中予以废止的市政府规范性文件目录里,就有廊坊市政府办公室在2017年6月印发的《关于进一步促进全市房地产市场平稳健康发展的实施意见》(廊政办字[2017]61号,以下简称《意见》)。

据记者了解,《意见》正式发布后,廊坊市从此开启了一直以来实



廊坊市宣布取消户籍、社保(个税)等方面不适应当前房地产市场形势的限制性购房资格条件。

视觉中国/图

施至今的全域住房限购政策。

2017年6月,廊坊市在《意见》中明确实行住房限购的区域为主城区(含广阳区、安次区、廊坊开发区)、三河市、大厂回族自治县、香河县、固安县、永清县、霸州市和文安县。

当时,廊坊市出台《意见》的目

标之一,是要抑制房价过快上涨,努力把房价稳定在2016年10月的水平上,确保环比不增长。

根据《意见》,廊坊市决定从严调整住房限购措施。对于非当地户籍居民家庭,能够提供当地3年及以上社会保险缴纳证明或纳税证明的,限购1套住房,包括新建商

品住房和二手住房;已经拥有1套及以上住房,或者无法提供当地3年及以上社会保险缴纳证明或纳税证明的,暂停在当地购买住房。

而对于当地户籍居民家庭,已拥有2套及以上住房的,暂停在当地购买住房,包括新建商品住房和二手住房。

修复市场信心

当地楼市成交量已经有了很大起色,但房价并没有出现大幅上涨情况,仍然比较平稳。

“实际上,廊坊市住房限购、限售政策的完善优化在今年早些时候已经落地,此次通过官宣形式对外发布,意在公开释放利好信号,多方面降低购房门槛及成本,以期修复市场信心。”中指研究院一位分析师表示。

根据有关房地产研究机构监测,廊坊市从2017年实施住房限购政策以来,当地楼市就进入了持续的调整期,新房成交量大幅下滑,房价下跌明显。

据中指研究院的数据,2017年实施全域住房限购后,廊坊市新建商品住宅价格环比持续波动调整,2020年12月以来连续下跌,至今年7月已连续下跌了20个月,市场观

望情绪浓厚。

中指研究院的这位分析师进一步指出,近两年由于疫情持续反复,环京地区对人员流动、交通运输等进行了限制,给居民通勤带来了较大影响,这也拖累了环京地区房地产市场的景气度。

据悉,今年6月,廊坊市政府办公室下发的《关于支持房地产业良性循环和健康发展的六条政策措施》中,除了文件中略去的第一条“优化调整住房限购、限售政策”外,还同步制定出台了降低购房首付比例及房贷利率等相关政策。

廊坊市要求对符合条件的个人住房按揭贷款加大投放力度,及

时满足融资需求。合理确定并推进落实商业性个人住房贷款最低首付比例;对于贷款购买普通自住房的居民家庭,首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点,力争2022年8月全市新发放个人住房贷款加权平均利率较4月份下降30个基点。

同时,廊坊市明确进一步降低住房公积金贷款首付比例。缴存职工使用住房公积金贷款购买家庭首套自住住房的,首付比例不低于20%;对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭,再次申请住房公积金贷款购买普通自住住房,首付比例不低于

20%;对拥有1套住房但未结清相应住房贷款的缴存职工家庭,再次申请住房公积金贷款购买普通自住住房,首付比例不低于30%。

廊坊市多位房地产销售人员告诉记者,今年全面解除住房限购,以及同步降低购房首付比例和房贷利率后,当地楼市成交量已经有了很大起色,但房价并没有出现大幅上涨情况,仍然比较平稳。

根据中指研究院的数据,今年上半年,廊坊市商品住宅累计成交规模为151.81万平方米,同比增加11.97%。其中今年6月,廊坊市商品住宅成交规模为34.3万平方米,同比增加32.04%,环比大

幅增加125.03%。

“总体来看,廊坊市再次通过官宣形式发布解除住房限购、限售政策,其目的更多在于释放积极信号,对于改善购房者置业情绪、修复市场预期会起到一定的积极作用。”中指研究院这位分析师称。

“考虑到全域解除住房限购政策在今年早些时候就已经落地,再结合现阶段廊坊房地产市场处于横盘状态、供需相对平衡,短期内可能会释放一波需求推高成交量,但长期来看市场会更加趋于平稳,不会出现大幅波动。”廊坊市当地一位房地产从业者告诉《中国经营报》记者。

京津冀楼市齐迎优化政策

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

今年以来,中央层面多次释

放积极信号,呼吁在稳增长前提下支持刚性和改善性住房需求。二季度,各地因城施策,针对信

贷端出台更为积极的调整措施。从各地情况来看,部分城市从5、6月份已开始企稳复苏,购房者信

心有所修复,但城市间的恢复程度分化明显,业内预测短期内房地产政策优化调整力度仍有望加大。

近期,环京典型城市——河北廊坊市官方宣布全面取消此前发布的“限购”“限售”政策,被业

内视为需求端更为强烈的调整信号,或进一步向环京周边城市及其他高能级城市传导。

京津冀地区政策调整

8月8日,廊坊官方正式公布《关于支持房地产业良性循环和健康发展的六条政策措施》,取消本市“限购”要求,对“北三县”和环雄安新区周边县(市)等重点区域,取消非户籍家庭“限售”年限要求。

同时,廊坊还进一步下调住房公积金贷款首付比例,对首套公积金购房的最低首付比例由之前的30%降至20%,二套由原来的60%降至30%。对引进的高端人才(具体范围由各县、市、区结合实际确定),可结合实际,提高住房公积金最高贷款额度。

对于商贷利率,廊坊市要求首套住房商贷利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点,力争2022年8月全市新发放个人住房贷款加权平均利率较4月份下降30个基点;二套住房商贷利率政策下限按现行规定执行。

据了解,廊坊市上一轮政策调整始于2016年,彼时全市实行差别化的房地产政策,通过限购、限贷、限价等措施整顿楼市。2017年6月,廊坊市正式下发了《关于进一步促进全市房地产市场平稳健康发展的实施意见》,对主城区(含广阳区、安次区、廊坊开发区)、三河市、大厂回族自治县、香河县、固安县、永清县、霸州市和文安县等区域实行严格的限购、限售政策及较高的首付比例。

随后,廊坊市场进入了持续的

调整期,据中指研究院监测,2017年以来廊坊新建商品住宅价格环比持续波动调整,2020年12月以来连续下跌,至今年7月已连续下跌20个月。

据中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静介绍,今年以来廊坊多次优化调整政策,在此次官方发布政策之前,廊坊市区和北三县取消限购的政策已经落地执行,首付比例实际也已按照首套20%、二套30%执行,房贷利率最低执行4.25%。

在廊坊市正式官宣之前,天津也于近日公布了促进房地产市场平稳健康发展的相关举措。8月4日,天津市发展改革委发布《天津市关于促进消费恢复提振的若干措施》(征求意见稿),提出要在“房住不炒”的定位下,支持分区施策促进房地产市场平稳健康发展,优化个人购房信贷政策,引导金融机构下调住房贷款利率,降低住房商业贷款首付比例,保障住房刚性需求,合理支持改善型需求。

一位天津房地产市场业内人士告诉《中国经营报》记者:“此次发改委发布征求意见稿之前,天津政府部门对住房消费相关促进措施在一个月之前就明确。降低首付比例的举措,目前已经进入政府最终审批环节,预计不久后就会出台。”

记者从天津房地产市场了解

到,目前天津市仍执行“认房认贷”政策,新房、二手房首套首付比例为三成,二套房为六成,与之之前保持一致。主流银行新房首套商贷利率为4.25%,二手房首套商贷利率为5.05%,具体会根据个人征信情况略有上浮。

“预计后续政策经过调整,天津二套住房首付比例或有所降低,有望降至四成。”上述天津房地产市场业内人士表示。实际上,今年以来天津部分楼盘已在实际售房时变相降低首付比例。“比如有开发商通过做高单价进而获得更多贷款,再将差价退给购房者。但随后这些做法被监管部门叫停。”

据市场机构克而瑞统计,今年上半年,天津新房共成交367万平方米,与2021年、2020年同期相比分别下降44%和31%。在去化缓慢的情况下,天津新房库存去化周期已经达到25.5个月,去化周期较长。据了解,天津新房市场在6月份曾迎来一波集中放量,但至7月份时去化率回落至17%。

与新房市场表现不同,天津二手房市场有所回暖,7月份天津二手房成交量已环比上升30%。据中指研究院统计,6月底,天津市教委出台学区房新政,明确了2022年天津各区最新“小升初”学区划分,部分区域二手房市场活跃度有所提升。7月,天津二手房价格环比由跌转涨,和环、河西等教育资源优

势区域环比涨幅较大。

值得注意的是,北京也于近日出台了定向住房优化政策。北京住建委在8月4日发布的《多措并举提升老年家庭居住品质营造全龄友好型社区》中提及,对中心城区老年家庭(60周岁及以上)购买昌平平西府、顺义区福环、顺义区薛大人庄等三宗地块试点项目,并把户口迁至试点项目所在地的,给予一定的支持政策,包括:老年家庭名下无住房且无在途贷款的,购买试点项目普通住房执行首付比例35%、非普通住房执行首付比例40%,以及相应的贷款优惠利率;购买试点项目140平方米以下住房的,按首套房首付比例35%、二套房首付比例60%执行;其子女可作为共同借款人申请贷款。

据了解,北京购房政策自2016年以来一直处于严控状态。去年下半年开始,全国多地陆续对住房政策进行调整,但北京除了对受疫情影响的企业和个人进行纾困外,并未调整房地产相关措施。

业内人士认为,这次在特定区域、特定项目上对老年家庭购房首付及贷款利率进行松绑、支持子女“接力贷”的政策微调,释放了积极信号,有助于提振市场情绪。陈文静指出,未来北京试点项目有望扩围,多孩家庭、职住平衡购房等合理需求的配套支持政策亦有望跟进。

业内判断政策优化力度将继续加大

今年以来,从中央到地方的各级政府对房地产政策支持力度均较强,在“房住不炒”主基调下,保障居民合理住房需求,改善房企合理融资需求。据统计,今年前7月全国有超210个省市调整了房地产调控政策,需求端政策不断发力,政策出台频次近600次。

尤其是自二季度以来,房地产调控由释放稳定信号步入针对信贷端出台更为积极的支持政策。4月末中央政治局会议召开之后,各地积极响应会议精神,从当地实际出发密集出台政策。

据中指研究院统计,全国重点100城商品住宅成交面积于5月份环比转增,6月份继续增长55.7%,接近去年年末水平。由于前期政策支持加码,以及年中房企业绩冲刺,部分因疫情推迟的购房需求进一步释放,6月份百强房企全口径销售也迎来较大涨幅。

7月份,楼市迎来淡季,部分区域在疫情反复等因素影响下,全国100城楼市成交面积有所下滑,但累计同比降幅进一步收窄。

从市场恢复情况来看,各城市分化态势明显。高能级核心城市房地产销售复苏较快,中指研究院数据显示,一线城市6月份销售面积较5月份均有所回

升,其中深圳同比由负转增11%,上海疫情后迎来需求释放,6月份商品住宅销售面积环比增加745%,同比降幅明显收窄。二线城市中,苏州、温州等城市环比涨幅超过100%;苏州、成都、西安等少数城市6月份实现同比增长。而广大三四线城市中,尽管整体降幅有所收窄,但仍有不少城市因需求相对疲弱,市场尚处在筑底过程。

多个城市的情况证明了调控政策的出台与市场恢复的正相关性。中银证券日前发布的研报指出,目前有四类城市在需求端仍有放松空间,分别为:库存压力过高的城市;房价下滑过快的城市;土地市场过冷、地方财政对土地出让金依赖较大的城市;人口流出明显的城市。中银证券还指出,有六成的省会城市也有进一步调整房地产政策的空间。

7月28日,中央政治局召开会议,强调要稳定房地产市场,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,因城施策用足用好政策工具箱,支持刚性和改善性住房需求。

“短期房地产政策优化调整力度仍有望加大,供需两端政策均有空间,二三线城市限购、限贷、限售等政策或将进一步优化。”陈文静表示。