

多地优化调整购房政策 环沪楼市暖风频吹

本报记者 于典 张家振 上海报道

环沪多地购房政策正持续迎来优化调整。

近日,素有“环沪之王”之称的江苏省苏州市昆山市进一步优化调整了购房政策,非本市户籍居民家庭购买住房的享有本市户籍居民家庭同等购房政策。江苏省常州市限售政策也即将迎来调整,自9月1日起,常州市购房人购买的二手商品住房再次上市交易时间将不作限制。

中指研究院指数事业部研究副

总监徐跃进表示:“8月份以来,长三角各城市已出台楼市宽松政策超10余次,包括优化公积金贷款、降低首付比例、放宽限购政策等多个方面,有望进一步支持合理住房需求的释放。”

“无须开具社保证明”

得益于区位优势,昆山市住房一直受到上海客群的青睐。

据相关媒体报道,昆山市和大仓市等地购房政策有所调整,外地户籍可直接购买首套房。

“现在外地户籍以家庭为单位可购买一套住房,无须开具社保证明。”昆山市房地产交易中心工作人员向记者表示,“但购买多套住房的话,依然要符合相关条件,外地户籍人才具备资格后才可购买。”

值得注意的是,长期居于百强县前列的昆山市,在此次调整中引发较多市场关注。当地房产中介向记者指出,得益于区位优势,昆山市住房一直受到上海客群的青睐。工作在上海,生活在昆山,成为众多在环沪圈通勤购房者的选择之一。

根据中指研究院监测数据,今年7月份,昆山市商品住宅成交面积为22.81万平方米,环比下降16.03%,同比下降42.33%;商品住宅成交套数为1920套,环比下降19.29%,同比下降48.04%。成交单价方面,昆山市商品住宅单价介于1.5万~2万元/平方米的成交套数为633套,占比为33%。

此外,今年1~7月,昆山市商品住宅成交面积为142.6万平方米,同比下降36.2%;商品住宅成交套

“目前该政策已经开始执行”。

此外,浙江省嘉兴市海宁市近日亦优化调整了购房政策,非本市户籍居民家庭购买住房的享有本市户籍居民家庭同等购房政策。江苏省常州市限售政策也即将迎来调整,自9月1日起,常州市购房人购买的二手商品住房再次上市交易时间将不作限制。

中指研究院指数事业部研究副总监徐跃进表示:“8月份以来,长三角各城市已出台楼市宽松政策超10余次,包括优化公积金贷款、降低首付比例、放宽限购政策等多个方面,有望进一步支持合理住房需求的释放。”

数为12611套,同比下降38.8%。

事实上,今年以来,苏州市及周边楼市的购房政策已经历多轮优化调整。今年4月,非户籍居民家庭在苏州市区、昆山市、太仓市范围内申请购买第一套住房时,社保年限要求从原来的3年内连续缴纳2年社保调整至累计缴纳2年社保。

仅时隔1个月,苏州市购房政策进一步得到完善,将非苏州市户籍居民家庭购房条件从原来的3年内累计缴纳24个月社保调整为连续缴纳6个月社保,昆山市和太仓市等地也纷纷跟进实行上述政策。

“昆山市、太仓市都是上海周边城市。随着购房政策的放松,将对区域市场产生一定影响,除了影响本市范围内住房需求的释放,也可能吸引一部分上海市的外溢需求。”徐跃进表示。

浙商证券研究报告分析认为,房地产市场此轮需求修复周期“自下而上”,节奏平缓。总量增长虽然放缓,但结构差异明显:二线城市仍有增长空间,三线城市重在修复。“现阶段,放开二三线城市限购政策是支撑需求总量修复的关键。”

加大人才购房支持力度

本次政策的出台,进一步放宽了人才购房条件,有利于临港新片区留住人才。

在环沪城市优化调整购房政策的同时,上海自贸区临港新片区等地也在加大对人才购房的支持力度,进一步促进合理住房需求释放。

日前,上海市人民政府印发《关于支持中国(上海)自由贸易试验区临港新片区加快建设独立综合性节点滨海城市的若干政策措施》的通知指出,上海市将定向优化临港新片区人才购房政策。

其中,在优化人才购房条件方面,在临港新片区工作的非本市户籍人才缴纳个税或社保满1年及以上,在临港新片区限购1套住房,所购住房自合同网签备案

满7年后可转让。

作为上海市“供地大户”,临港新片区房地产市场销售数据一直受到多方关注。上海链家研究院提供的数据显示,2021年,临港新城累计成交4123套,位列上海全市第四位,成交均价31825元/平方米;今年上半年,临港新城新房成交量达到4906套,已经超过了去年全年。

徐跃进指出,人才购房政策的调整将进一步提升临港新片区的人才吸引力。在上述政策出台之前,临港新片区非本市户籍人才购房条件为缴纳3年个税或社保,而上海市大部分地区的要求是5年。“本次政策的出台,进一步

多地打出政策组合拳

长三角地区多座环沪城市不断优化调整楼市政策,打出政策组合拳,旨在改善当前楼市发展环境。

事实上,除了在需求端加大供给力度,各地的楼市同样在二手房流动性、房贷市场等层面积极调整,政策的优化循序渐进,全方位提振市场预期。

据相关媒体报道,江苏省常州市限售政策即将调整,自9月1日起,常州市购房人购买的二手商品住房再次上市交易时间将不作限制。不过,购房人从房地产开发企业购买的新建商品住房,再次上市交易时间维持现有政策不变。

8月24日,记者就上述信息联系常州市住房和城乡建设局市场监管部求证。相关负责人表示:“我们对于近期的相关消息也有所了解,但目前还未看到正式的政策文件,还是以最终官方文件为准。目前,新建商品住房的限售政策维持不变,需要购房人自取得该房屋不动产权证后满2年方可上市交易。”

易居研究院智库中心研究总监严跃进分析认为,常州市此次针对二手房出台了取消限售政策,对于二手房的流通等会产生较为积极的影响,是盘活二手房、激活改善性住房消费需求的重要体现。

“常州市此次调整政策是具有创新性的,针对一二手房落实了不同的限售要求,具有非常好的借鉴意义。二手房取消限售,意味着房东可以挂牌交易二手房,这对于增加二手房房源供应,以及后续资金回笼和换房需求释放等有积极的作用。而一手房依然保留限售要求,可以防范一些快进快出的投资投机行为。”

中指研究院苏州分院高级分析师金珂也表示,常州市取消二手房限售,短期内二手房挂牌量或将明显上涨,购房者选择面扩大,成交周期或将有所延长。但从长期来看,此举有利于稳定购



近日,长三角地区多座城市打出楼市政策优化调整组合拳。图为上海自贸区临港新片区正在建设的房地产项目。

新华社图

放宽了人才购房条件,有利于临港新片区留住人才,助力区域建设与发展。”

“上海市定向放松购房政策,也向房地产市场传递出积极信号。上海市作为核心一线城市,其楼市政策调整对于整个房地产市场而言都有着重要的引导作用,本次定向放松临港新片区购房政策涉及的范围虽然有限,但对房地产市场具有积极的影响,预计未来或有更多的一二线

城市逐步优化限购、限售等行政限制性政策。”徐跃进表示。

与此同时,环沪部分城市同样在优化人才购房政策,力求将人才引进来的同时,让人才留下来。例如,在此前举办的国际精英创业周开幕活动中,苏州市发布了一系列人才政策。其中包括:布局一批宜居宜业人才社区,3年内建设10万套人才公寓,提供最高800万元购房补贴和最高100万元引才奖励等。

购房者信心,增强市场流通性,能更好地促进改善性住房需求释放,带动楼市企稳。

在业内人士看来,长三角地区多座环沪城市不断优化调整楼市政策,打出政策组合拳,旨在改善当前楼市发展环境。据中指研究院统计,今年8月以来,长三角多地已出台楼市相关政策超10余次,包括增加公积金贷款额度,降低首付比例等。

以浙江省为例,8月初,杭州住房公积金管理委员会发布的《关于实施三孩家庭住房公积金优惠政策的通知》明确提出,杭州市三孩家庭购买首套普通自住住房且首次申请住房公积金贷款的,贷款额度可按家庭当期最高贷款限额上浮20%确定;杭州市三孩家庭无房租住房提取住房公积金的,提取限额按规定额度标准上浮50%确定。

在支持人才购房方面,嘉兴

市近期则出台了《关于进一步优化公积金支持人才安居政策的通知》,从放宽缴存地限制、统一政策口径、规范完善申请条件等方面进行优化。其中,对引进使用的D类(含)以上人才,在嘉兴市购买自住住房申请公积金贷款,可不受缴存地限制,其贷款额度可按双人缴存最高贷款额度上浮50%确定;在嘉兴市正常缴存住房公积金并取得全日制本科及以上学历学位证书或技师职业资格证书的人才,在本市购买自住住房的,贷款额度可按单人缴存最高贷款限额上浮50%确定。

徐跃进表示,对于全国房地产市场而言,长三角地区房地产市场具有一定的表率与带动作用,预计今年下半年楼市政策宽松力度有望进一步加大,未来或有更多区域、更多城市跟进出台相关政策,尤其是热点二线城市。

积极开展成品房销售试点 合肥力求楼市“供销两旺”

本报记者 方超 张家振 上海报道

千方百计“保交楼、稳民生”,依法依规“治乱象、防风险”。日前,安徽省合肥市两度召开专题会议,聚焦房地产市场平稳健康发展。

8月17日,合肥市召开化解房地产问题专题调度会。据当地媒体报道,会议详细听取并研究停工烂尾类、逾期交房类和有潜在风险类等三大类问题中的每一个具体项目,并要求用足用好现有政策,积极借鉴外地好做法,大胆探索新政策,创造性解决问题。

而就在4天前,合肥市也召开了全市房地产问题治理专题会议。会议指出,合肥市将积极开展成品房销售试点,同时建立由常务副市长担任组长的市房地产问题协调处理机制,确保全市房地产领域存量问题逐步得到解决,继续保持合肥房地产市场“供销两旺、价格平稳”健康发展的良好态势。

最新信息显示,8月24日,合肥市自然资源和规划局及安徽合肥公共资源交易中心共同发布的2022年合肥市第三批集中供地名单,合肥政务区一宗地块被标明将实行精装现房销售。

试点成品房销售,将会给合肥市房地产市场带来哪些积极改变?安徽省清源房地产研究院院长郭红兵在接受《中国经营报》记者采访时表示,成品房销售可以解决货不对板等问题,同时也可以化解房地产项目不能如期交付的风险,以减少购房者经济损失,提升购房者对房地产市场的信心。

成品房销售试点箭在弦上

在多地鼓励现房销售的同时,合肥市正成为“新入局者”。

8月13日,合肥市召开全市房地产问题治理专题会议。据悉,上述会议在强调“必须强化商品房预售资金监管,守住不发生系统性风险底线”的同时,亦重点提出“积极开展成品房销售试点”。

“这的确是合肥市在公开会议中第一次提及试点成品房销售”

强监管规范楼市运行秩序

除试点成品房销售外,合肥市近期两度召开的房地产问题专题会议,亦透露出强监管的信号。

记者梳理发现,在8月13日召开的合肥全市房地产问题治理专题会议上,明确提出了一系列房地产企业监管措施,强调“房地产开发应该是良心工程”。

上述专题会议指出,要全面推行房地产开发企业、施工企业和监理单位“信用管理”制度,对查实存在明显质量问题、抽挪资金、虚假宣传、拖欠农民工工资等问题的企业,严格依法依规追究,

多措并举力求“供销两旺”

在聚焦治理房地产问题的背后,合肥楼市目前的运行情况亦引发市场关注。新安大数据研究院统计数据显示,今年7月,合肥新建住宅网签成交3772套,环比上升19.7%,同比下降37.0%;成交面积48.14万平方米,环比上升20.9%,同比下降46.6%。

金刚石数据研究中心统计数据也显示,今年1~6月,合肥市区新房供应202.62万平方米,环比下降30.42%;成交223.85万平方米,环比下降47.55%;成交总额451.65亿元,环比下降44.13%。

售。”郭红兵表示,从成品房销售角度而言,全国多地正在进行一些有益尝试,但合肥市此前尚未启动相关试点工作。

记者注意到,在合肥市住房保障和房产管理局2021年底印发的《合肥市“十四五”住房发展规划》中,也曾提及“完善商品房预售管理制度,适时开展商品住宅现房销售试点”,并实现房屋交易

并及时向社会公开曝光。情节严重的,要暂停其参与在合肥开发、建设和监理新项目资格。

“目前,我市房地产市场继续保持平稳健康发展态势。”合肥市8月17日召开的化解房地产问题专题调度会指出,经过全面摸排,仍发现少数房地产项目存在逾期交付、质量瑕疵、停工烂尾等问题。

上述专题调度会强调,对查实存在有明显质量问题、违规销售、抽挪资金、虚假宣传、超容减绿、故意“躺平”等行为的,严格

对此,郭红兵分析认为,在此轮全国房地产市场调整的大背景下,合肥房地产市场总体表现较好,整体市场成交量和销售额等数据有所下滑,既受全国房地产行业下行影响,亦和合肥市自身的房地产市场结构密不可分。

“合肥市部分地区存在结构化不平衡问题,有些热点区域的潜在购房者远远多于可供房源量,前段时间也出现了中签率只有7%的摇号项目。总体来看,合肥楼市未来仍以平稳为主。”郭红兵表示。“冷热不均。”合肥一位房地

域网签信息即时备案、即时可查、即时更新。

事实上,济南市、福州市永泰县等在近期土地出让中均推出了现房销售地块。8月5日,作为福州市第一宗采用现房销售的住宅用地,永泰县葛岭溪溪西村葛丹东路东侧A-02地块成功拍出,福建恒基集团以底价4000万元竞得。根据土地出让条件,购房业

依法依规处置,及时向社会公开曝光。对查实没有主观故意问题但存在暂时困难的,要全力助企纾困。

郭红兵认为,合肥市召开专题会议研究加强房地产市场监管事宜,有助于规范房地产市场运行秩序,解决当前市场存在的一些问题,进一步保持房地产市场平稳健康发展态势。

“此外,这也是住建部确定的未来三年持续整治规范房地产市场秩序的主要工作。今年是开展此项工作的第一年,房地产市场

业内人士也向记者表示,“目前,合肥市滨湖、高新、包河区等部分区域的楼盘需要摇号,因为存在价格差。其他诸如庐阳和经开等区域的项目基本不需要摇号就能买到房,而新站等区域的项目去化则较差。”

上述业内人士以其所在项目星澜湾举例称:“从今年2月份开盘到现在,总共1200套房源已经售罄,除了项目紧挨政务区的地理位置优势外,就是因为存在价格差。”“项目因为受拿地限价限制,备案均价只有26000元/平方米左

右,而附近的建发雍龙府和中海央墅的二手房都在37000元/平方米左右。”上述业内人士表示。

而据克而瑞安徽区域统计数据,星澜湾以27.52亿元的成绩,位列今年前7个月合肥九区销售金额榜第一位。

值得注意的是,8月13日召开的合肥全市房地产问题治理专题会议在强调要千方百计“保交楼、稳民生”的同时,也强调要继续保持合肥房地产市场“供销两旺、价格平稳”健康发展的良好态势。

不仅如此,《合肥市“十四五”住房发展规划》亦指出,要实现住

整顿工作全国一盘棋,合肥市也在积极开展这方面的工作。”郭红兵进一步表示。记者注意到,早在2021年8月,安徽省住建厅等多部门就印发了《安徽省持续整治规范房地产市场秩序三年行动方案》,提出“力争用3年左右时间,实现全省房地产市场秩序明显好转”。当年12月,合肥市相关部门亦印发了《合肥市持续整治规范房地产市场秩序三年行动方案》。

与此同时,自2018年至今,合肥市已多次组织开展房地产领域

产问题协调处理机制要抓紧研究出台有针对性、务实管用的举措。

亿翰智库分析认为,热点城市、热点项目优先试点现房销售制度或是可选的最佳方案之一。在过程中发现问题,总结经验,不断优化,确保政策不会造成过大且不可控的负面影响,待经验成熟后再逐步扩大范围,将成功经验复制到其他区域。

监管行动。例如,2018年7月,合肥市部署在全市开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动;2021年6月,合肥市召开了房地产领域突出问题专项整治行动动员部署会。

在郭红兵看来,稳定是房地产市场健康发展的基础条件。“市场稳定才能健康发展,并保障产品质量、购房者和开发商权益。目前来看,合肥市在这方面做了很多工作,目的就是确保市场稳定,在法律法规框架内积极妥善解决市场中存在的问题。”

房市场总体平稳发展。“合肥市区合理调整商品住宅开发规模,更加重视居住功能完善和居住环境改善;四县一市适当增加商品住宅用地供应,更加强调交通、教育、医疗等公共资源配置。”

“从合肥市的角度而言,要保持‘供销两旺、价格平稳’的良好态势,需要掌握供地节奏,并以此来保持市场供需平衡,供应量既不能过高,也不能过低。”郭红兵表示,其次要规范房地产市场交易秩序,市场参与方要依法依规进行开发销售,以此保证市场平稳发展。