

近10城密集调整优化楼市政策

江苏多地打出因城施策“组合拳”

本报记者 方超 张家振 上海报道

继“五一”假期前后多地相继调整优化楼市政策后,有“最强地级市”之称的江苏省苏州市也加入了到了“松绑”楼市政策的行列。

5月9日,多家媒体报道称,苏州放松限售、限购条件,其中包括自当日起,新房限制转让时间由3年调整为2年、非限购区域购房不计入家庭限购套数等内容。苏州市房地产市场和交易管理中心工作人员对外回应表示,上述消息属实。

除苏州市外,自“五一”假期结束以来,江苏省就有无锡市、扬州市和镇江市等多座城市密集调整优化了当地楼市政策,主要涉及降低公积金贷款首付比例,取消限售限购

多地扎堆“松绑”楼市政策

无锡市、扬州市和镇江市下辖的句容市等城市,在近期亦密集调整优化了楼市政策。

在今年4月份两度调整优化楼市政策后,苏州市近日再度出手为当地楼市“松绑”。

公开信息显示,在此次苏州楼市“新政”中,新房限制转让时间调整为2年,二手房则不再要求限制转让时间。其中,新房自购房人取得不动产权证之日起满2年后方可转让,较此前规定缩短了1年;二手房则不再有转让年限要求,但在房屋出售时,未满2年的房源仍需缴纳5.6%的增值税。

除此之外,苏州楼市“新政”还包括“家庭若有新出生人口(二孩及以上),出售房屋时不受限制转让年限制约”“非限购区域购房不计入家庭限购套数”等内容,而大幅降低外地户籍购房者门槛亦引发市场关注。

据了解,非苏州市本市户籍居民连续缴纳6个月社保即可购房,大大降低了外地在苏州就业人群的购房门槛,能够更好地满足外地人在苏州宜居宜业的需求。同时认定的人才家庭可享受苏州市本市户籍购房资格,更好地满足人才在苏州安家置业的需求。

政策和出台人才购房补贴方案等。

再加上此前已出台相关政策的南京市、淮安市、徐州市、连云港市和南通市等,在江苏省13座地级市中已有近10城密集调整优化了当地楼市政策。这一现象也引发了市场广泛关注。

多位业内专家在接受《中国经营报》记者采访时表示,近期以来,在房地产市场下行压力较大的情况下,苏州和无锡等地接连出台楼市调整优化政策,目的仍是希望通过进一步激活当地消费市场,促进房地产行业良性健康发展。“未来一段时间,在‘房住不炒、因城施策’的大背景下,或有更多城市将结合当地市场情况对楼市政策进行调整优化。”

对此,克而瑞苏常区域总经理戈文问向记者表示,苏州市“松绑”楼市政策的力度加大,主要系受新冠肺炎疫情影响,当地房地产市场下行压力较大,出台政策主要是“希望激活市场,亦让房企在销售端能够好起来”。

记者梳理发现,除明星城市苏州市外,无锡市、扬州市和镇江市下辖的句容市等城市,在近期亦密集调整优化了楼市政策。

5月9日,扬州市住建局发布《关于积极支持在扬来扬人才和生育二孩及以上家庭改善居住条件的通知》,放松了限购、限售政策,并明确指出:“在扬来扬大专及以上人才和生育二孩及以上家庭在市区购房的,可不适用现行限购政策。”

此外,素有“南京后花园”之称的镇江市句容市亦调整了已实施5年的楼市限购政策。5月4日,句容市相关部门组织召开房地产良性发展和健康发展座谈会,并宣布全面取消外地户籍限购,同时全面执行4月29日开始的“镇江楼市新政”,后者包括“购买首套商品住房给予80%购房契税补贴”等内容。

人才购房最高补贴千万元

无锡市梁溪区成为全国人才购房补贴力度最大的地区,这也充分体现了当地对于人才安居乐业的全方位保障。

在出台放松限购、限售等楼市政策外,无锡市等地更是因推出了最高补贴千万元的人才购房政策,以此吸引高端人才扎根落户。

5月11日,无锡市梁溪区官方平台“梁溪发布”对外发布《梁溪区人才购房实施办法(试行)》(以下简称“《办法》”),对在梁溪区购买新建商品房的高层次人才和高技能人才等两类人才予以支持。

在购房补贴标准方面,上述《办法》表示,符合条件的A、B、C、D类人才自费购买区内首套自住商品房,可按标准申请购房补贴,申请额度不超过所购住房总价,并强调“生育二孩及以上家庭可放宽至二套房,并给予购房总额3%的支持”。

记者梳理《办法》发现,梁溪区为高层次人才开出的购房补贴最高可达千万元,“补贴标准A1类人才1000万元,A2类人才500万元,A3类人才300万元。”而对于D类人才的住房补贴标准,《办法》表示,符合“锡引”工程相关政

政策传导落地仍需时日

在苏州市和无锡市2022年首轮土拍中,国企央企和民企的参与度也各有差异。

在密集出台楼市调整优化政策之时,苏州市和无锡市等地的集中土拍“战况”亦引发了市场关注。

5月10日,苏州市2022年首轮集中供地落下帷幕。据了解,推出的15宗涉宅用地全部成交,平均溢价率3%,共计揽金233.8亿元。其中,11宗地块底价成交,2宗地块竞拍达到中止价,剩余2宗地块则小幅溢价,呈现出“冷热不均”态势。

“苏州市本次土拍依旧呈现出今年以来各‘两集中城市’所表现出的‘冰火两重天’现象,开发商的拿地偏好向中心区域、核心区域收缩现象明显,其在投资上

策的按规定补贴。

据了解,无锡市在2019年和2020年先后出台《“太湖人才计划”优秀大学生“锡引”工程实施办法》和升级版的《关于促进高校毕业生来锡就业创业的若干措施》,包括“对无锡用人单位引进的应届高校毕业生每年给予本科(技师)1万元、硕士1.5万元、博士2万元租房补贴,累计支持两年”等措施。

“根据一些城市此前出台的购房补贴政策,最高标注基本上在200万~500万元,并没有哪座城市可以给予1000万元的补贴。据此可以认为,无锡市梁溪区成为全国人才购房补贴力度最大的地区,这也充分体现了当地对于人才安居乐业的全方位保障。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示。

值得注意的是,在无锡市梁溪区出台上述《办法》的当天,无锡经济开发区管委会官网也对外发布了《关于实施无锡经济开发



近期,在江苏省13座地级市中已有近10城密集调整优化了当地楼市政策。 视觉中国/图

区高端人才宜居工程的意见(试行)》(以下简称“《意见》”)。其中,最受关注的同样是强调给予高端人才购买普通商品房补贴。

记者注意到,无锡经济开发区也将人才购房补贴对象分为A、B、C、D四类,其中,A类人才享受200万~800万元补贴额度,A1类人才最高可享受800万元。《意见》同时规定,购房补贴额度100万元以上的,分3年按照4:3:3比例发放购房补助款。

“无锡等城市经济实力强,在人才购房补贴方面自然有更多的财政支持动作。出台类似补贴政策,在某种程度上也成为各地招揽人才、降低人才购房成本的一种手段。”严跃进表示,“同时,各地还需要量力而行,基于财政实力和人才需求出台相应补贴标准,同时真正将补贴资金及时、及早、完整地给予相关人才,真正让购房补贴发挥出综合经济和社会效应。”

地。此外,无锡当地国企平台亦联合民企拿下了部分地块。

“就本轮集中供地来看,房企拿地呈现出‘国增民减’的整体特征,国企积极扩充优质的土地储备,在‘三道红线’带来的资金压力以及市场热度降温等因素影响下,民企拿地积极性下降。”银河证券研报表示。

在苏州市和无锡市此前频吹楼市政策“暖风”的大背景下,土拍热度一般的原因何在?对此,中指研究院苏州分院分析师金珂就表示:“苏州市近期出台了缩短限售年限、放宽外地限购条件的相关政策,但效果从购房端传导到土拍端仍需等待进一步发酵。”

信贷环境进一步放松 重庆二手房市场“以价换量”

本报记者 庄灵辉 卢志坤
重庆 北京报道

“您申请办理的住房公积金贷款已于2022年5月5日发放成功……”办理住房贷款不到两周,在重庆购买二手房的小希(化名)就收到

住房信贷环境持续宽松

“上浮60个基点已经是房贷刚实行LPR加点时的房贷利率水平了,我们去年买的时候都接近上浮80个基点了。”重庆一位房产中介人员日前向记者表示,今年以来,当地房贷利率已多次下调,如今的房贷利率水平已与LPR新政实施时相同。

记者多方了解到的情况也印证了该房产中介人员的话。2021年重庆的房贷利率可说一路走高,首套房房贷利率从年初的5.25%持续上涨,一度接近6%,且一直稳定

了贷款发放成功的短信通知,其中商业贷款部分在办理后不到一周即审核发放成功。

随着各地频繁出台新的楼市政策、放松信贷环境,各地市场陆续出现微妙变化。而由于政策传导时效以及购房者心理预期尚未恢复,叠

到年底。贝壳研究院监测数据显示,2021年10月份,重庆主流银行的首套房房贷利率为5.95%,二套房则为6.15%。

这一情况直至今年年初才出现松动,首套房房贷利率自2月份降至5.75%,此后一路下降至5.2%,而至少在3月上旬,首套房办理公积金与商贷组合贷款的话,其中的商贷部分仍是上浮90个基点。

另一方面,房贷审批放款速度也在持续加快。当地多位房产中

加疫情等因素影响,多地楼市仍保持“温而不热”的态势。

就重庆而言,今年以来重庆楼市的信贷环境持续宽松,房贷利率下降的同时,放款速度也进一步加快。但购房者心理预期更趋理性,《中国经营报》记者近日走访发现,

介人员告诉记者,当前无论是申请纯商贷还是组合贷,放款周期都在一到两周,即便遇到问题慢也最多一个多月。

以小希为例,她是于4月24日周日遇假期调休时去银行办理的100万元的组合贷款,仅过了3个工作日,60万元的商贷部分即于4月28日放款成功;公积金部分则于5月5日放款成功,全部贷款审核发放周期不到两周。“代办的中介和业主都说想不到,业主还以为至少

较多,房贷利率也持续下降,本应是购房者节省成本的好时机,但从成交来看并未出现明显改善。

近期记者采访情况也证明了这一点,购房者观望情绪仍较浓厚,业主降价出售的现象增加,但从不动产登记中心中办理过户的人数来看,当地二手房交易情况并未“回暖”。

近日记者在重庆九龙坡区不动产登记中心观察发现,该登记中心门口以及办事大厅内人数虽多,但多为寻找客户的代办人员,偶有业务办理人士,立时即被多个代办人

重庆二手房市场各方观望情绪浓厚,当地主城区部分不动产登记中心里办理成交过户的人数寥寥。多方数据显示,今年一季度重庆主城区二手房交易量虽比去年底有所提升,但成交价格相比下滑,呈现“以价换量”趋势。

要等一个月才能收到款。”小希称。

这样的放款速度不仅在去年底极为罕见,今年初仍有银行人士向记者表示购买二手房需要谨慎,因二手房贷款放款速度要比新房晚月余甚至更久。“最近我们代办的贷款差不多都是两周左右放款,最多也就是一个月,但为了保险我们一般跟客户说需要一到两个月。”一位房产中介人员也向记者表示,此前由于二手房放款存在不确定因素,确有客户存在放款周期较慢的情况。

员围绕,颇费口舌才能拒绝这些人员的代办请求。当日下午两个多小时里,该登记中心等待区显示屏提示的取号排队人员未超过5人,至少38个办事窗口显得人数寥寥。

“现在基本不需要排队,只要资料准备全过来就可以办理。”在该登记中心,一位房产中介人员告诉记者,当前重庆主城区二手房市场交易虽比去年底有所改善,但整体仍呈现不温不火态势,各区中就江北、渝北以及沙坪坝等区情况稍好,像她这样负责其他区的同事压力都不小。

市场信心待恢复

实际上,疫情扰动下,二手房成交疲软这一情况近期在各地并不少见。

多方数据显示,信贷环境持续放宽、支持政策频繁出台背景下,近期二手房市场成交不及预期,政策传导仍需时日,市场信心仍待修复。

今年4月份,多地信贷环境进一步放宽。贝壳研究院数据显示,2022年4月,103个重点城市主流首套房贷利率为5.17%,二套利率为5.45%,分别较上月回落17个、15个基点,利率水平为2019年以来月度新低。苏州、南通首套主流利率已降至4.6%,与5年期以上LPR持平,其余城市首套主流利率也均低于6%。4月,平均放款周期为29天,较上月缩短5天。放款速度也是2019年以来最快的月份。

另一方面,各地从实际情况出发陆续优化房地产政策,政策环境持续放松。中指研究院监测数据显示,4月份,全国有60

余城出台房地产相关政策近90条,明显高于前三个月,且政策从放松公积金、发放购房补贴、降利率等向放松限购、限售、限售等方向延伸,优化调整力度加大。

但楼市对政策反馈较弱,政策传导仍需时日。贝壳研究院数据显示,疫情影响叠加季节性因素,2022年4月,贝壳50城二手房成交量环比下降超20%,同比下降约50%,1~4月累计成交同比下降近40%。价格方面,4月,贝壳50城二手房价格指数环比下跌0.3%,跌幅较3月有所扩大;同比跌幅扩大至

4.8%。50城市中超过六成的城市价格环比下跌,下跌城市个数较上月增加。

诸葛找房数据研究中心统计数据也显示,今年4月,10个重点城市二手住宅成交量为50845套,环比回落23.08%,较去年同期下跌超五成,跌幅为52.99%。

“今年4月,在中央多次强调支持合理住房需求的基调下,各城纷纷因城施策促进房地产市场健康发展和良性循环,加入楼市政策松绑阵营的城市数量逐渐增加,城市能级亦逐渐提升,松绑范围也延伸至二手房市场,如哈尔滨二手房增值税免征年限缩短等。”诸葛找房数据研究中心方面表示,政策效应传导至交易市场是一个比较缓慢的过程,叠加疫情和清明假期影响,市场修复不及预期,今年4月份,重点10城二手住宅成交水平仍处在历史较低位。

“楼市调控效果较弱的根本原因是市场预期没有有效恢复。”贝壳研究院方面则表示,疫情、国际冲突等外部环境下居民预期较弱,导致楼市回暖效果不及预期。

“当前疫情多点反复会减弱市场修复力度、延长修复时间,稳定居民收入预期,修复市场信心是当务之急。除了地方的购房政策支持外,稳就业、稳消费等宏观举措也是关键。”对于未来市场走向,贝壳研究院方面预测,房地产在“稳增长”中的拉动作用会不断强化和重视,房贷利率也仍有下降空间,更多城市首套利率有望降至4.6%的基准线。