

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“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。”

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房房总价,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

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区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。

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

的偏好也表现出对于长期投资的迟疑和观望态度。”中指研究院发布的土地情报如此点评道。

与苏州市2022年首轮土拍类似,无锡市此前进行的首轮土拍溢价率也较低。好地研究院数据显示,5月7日在无锡市2022年首轮土拍中,8宗地块全部顺利成交,其中7宗地块底价、1宗低溢价成交,土地出让金总计104亿元,平均楼面价10367元/平方米。

另据克而瑞研究中心数据,无锡市2022年首轮土拍“最终溢价率仅有0.08%”。

“推地数量较少,城投参与度较高。在预申请制度下,无锡市本轮土拍无地块流拍,但平均溢价率



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

“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。”

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。

地。此外,无锡市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

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,叠加

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

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

以价换量

信贷环境持续宽松背景下,今年来重庆主城区二手房市场得到明显改善,成交量较去年底有所回升,但价格相比下降,出现“以价换量”的趋势。

诸葛找房监测数据显示,今年一季度,重庆主城区成交二手房26821套,其中3月份成交套数破万,相较去年底提升明显,成交均价则一路下降,由去年12月份的14348元/平方米下降至今年4月份的13885元/平方米。

截至5月11日,诸葛找房数据显示,重庆主城区二手房市场均价

为13876元/平方米,比上月下降0.06%;而5月11日当天降价二手房源为3075套,涨价二手房源则只有369套。

贝壳研究院数据也显示,今年一季度,重庆二手房成交量指数较去年四季度回升,但成交均价指数则出现回落。

“这套房现在挂牌也不要160余万元,业主说诚心买的话价格还能再谈,同小区同户型的房源去年年中的成交价都是180万元以上。”当地一位房产中介人员告诉记者,今年来重庆主城区二手房降价房源

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,《中国经营报》记者近日走访发现,

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。

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

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%,二套房利率为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、南通首套房主流利率已降至4.6%,与5年期以上LPR持平,其余城市首套房主流利率也均低于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,政策环境持续宽松。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,明显高于前三个季度,且政策从放松公积金、发放购房补贴、降利率等向放松限购、限贷、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

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。

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

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。