

杭州推差异化购房政策 长三角多地楼市加速复苏

本报记者 杨让晨 石英婧 上海报道

“现在是买房的最好时机。”日前,杭州市萧山区的一位房产中介告诉《中国经营报》记者:“如果现在不买房的话,明年房产利率也许又会调回到原来的水平。不能小看这一两个点的利率,对于客户来说,能省不少钱。”

长三角多地密集优化购房政策

近来长三角多地开始密集调整购房政策,“一城一策”因地制宜的精准施策仍是目前各地楼市的主基调。

近来长三角多地开始密集调整购房政策,“一城一策”因地制宜的精准施策仍是目前各地楼市的主基调。

资料显示,进入下半年以来,南京、杭州、苏州等多个长三角城市已连续调控多次。今年7月,南京市发布修订后的《南京市积分落户实施办法》,进一步放宽了积分落户人群在南京的落户门槛。在长三角区域江苏、浙江、安徽三省和上海市缴纳城镇职工社会保险,将视作为在南京的缴纳年限。在居住年限互认地居住的年限,予以累计互认并赋分,在南京购房的门槛进一步降低。

今年10月,南京市再次调整购房政策,南京市住房公积金管理中心宣布调整个人住房公积金贷款利率。5年期以下(含5年)首套个人住房公积金贷款利率由现行的2.75%下调至2.6%,下调0.15个百分点。

除了下调房贷利率外,推行差异化购房政策成为了目前调控楼市的另一有力工具。

据央行官网,央行、银保监会日前联合召开全国性商业银行信贷工作座谈会,研究部署金融支持稳经济大盘政策措施落实工作。此次会议提出,要全面落实房地产长效机制,因城施策好差别化住房信贷政策,支持刚性和改善性住房需求。

据了解,今年以来,长三角多地均出台了楼市松绑政策,不同程度地降低了购房门槛。以新一线城市杭州为例,11月以来杭州市陆续对购房政策进行了调整。

11月11日,杭州市发布了《关于调整杭州市个人住房按揭贷款政策的紧急通知》(以下简称《杭州通知》)。《杭州通知》明确,在杭州市限购区范围内,

对于在杭州市无房、但有住房按揭贷款记录且相应贷款已结清的居民家庭,为改善条件再次购买普通自住房,可按首套房贷政策执行。同时,为改善居住条件,贷款购买第二套普通自住房的居民家庭,最低首付比例为40%(此前为60%);按照目前规定,首套房贷利率最低调整为4.15%,二套房贷利率最低调整为4.9%。

对此,分析人士指出,杭州的上述购房政策的确起到了短期内扩充居民购买力的作用,“但是因短期杭州二圈层供应疲软,前期多盘入市又消耗透支了部分潜在需求,当前客户观望情绪依旧浓厚,并不急于入市,因而政策当前落地效果尚不及预期,但后续需求还有进一步释放的空间。”

长三角多地密集优化购房政策

近来长三角多地开始密集调整购房政策,“一城一策”因地制宜的精准施策仍是目前各地楼市的主基调。

近来长三角多地开始密集调整购房政策,“一城一策”因地制宜的精准施策仍是目前各地楼市的主基调。

资料显示,进入下半年以来,南京、杭州、苏州等多个长三角城市已连续调控多次。今年7月,南京市发布修订后的《南京市积分落户实施办法》,进一步放宽了积分落户人群在南京的落户门槛。在长三角区域江苏、浙江、安徽三省和上海市缴纳城镇职工社会保险,将视作为在南京的缴纳年限。在居住年限互认地居住的年限,予以累计互认并赋分,在南京购房的门槛进一步降低。

今年10月,南京市再次调整购房政策,南京市住房公积金管理中心宣布调整个人住房公积金贷款利率。5年期以下(含5年)首套个人住房公积金贷款利率由现行的2.75%下调至2.6%,下调0.15个百分点。

除了下调房贷利率外,推行差异化购房政策成为了目前调控楼市的另一有力工具。

据央行官网,央行、银保监会日前联合召开全国性商业银行信贷工作座谈会,研究部署金融支持稳经济大盘政策措施落实工作。此次会议提出,要全面落实房地产长效机制,因城施策好差别化住房信贷政策,支持刚性和改善性住房需求。

随后杭州市出台了有关差异化购房政策。日前,杭州市住房保障和房产管理局、杭州城西科创大走廊管委会联合发布了《关于城西科创大走廊实施差异化购房的通知》(以下简称“《差异化购房通知》”)。

《差异化购房通知》中明确,自该政策发布之日起,在实施范围内领取预售证的新建商品住房项目,应提供不少于准售房源总套数50%的房源,定向供给在实施范围内稳定就业或落户满一定年限的“人才无房家庭”“其他无房家庭”“其他家庭”三类购房家庭。除按规定定向供应的房源

外,其余不高于准售房源总套数50%的房源按现行规则公开销售。

除新房市场外,二手房购买等相关业务也做出了进一步优化。记者梳理发现,南京、杭州等多地均已开始推行二手房“带押过户”模式,可以通过线上办理,也可以通过线下办理。此外,杭州市还引入了交易资金公证提存机制,保障跨行“带押过户”的资金安全。

中指研究院表示,从政策效果上看,“带押过户”可以有效缩短二手房交易流程,降低二手房交易成本,加快存量房的市场流通,对当前杭州低迷的二手房市场有一定推动作用,利好置换需

求。“但预计政策效果偏中性,政策目的以优化交易流程为主。”

易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受采访时则表示,杭州、南京等城市的楼市松绑政策较为滞后。“放松得不是很彻底,限购政策方面需要进一步放松,限制性政策太多无法进一步降低购房门槛,除了核心板块限制外,其余的板块可以考虑适当做出调整。”

在严跃进看来,当前多地轮番出台的调控政策对楼市具有一定的提振效果。“尽管短期来看,政策出台后楼市数据仍然下行,但较出台前已有所遏制,否则成交量下降会更为明显。”

充分发展与平衡发展并重 多地同步谋划“强省会”与都市圈发展

本报记者 庄灵辉 卢志坤 北京报道

“强省会”阵营持续扩容

新型城镇化战略日渐走深走实,各地城镇化发展格局也在顺势推进。

新型城镇化战略以人为核心,重在推进城镇协调、特色化发展,使更多人民群众享有更高品质的城市生活,城市群、都市圈成为重要依托。近年来,京津冀、长三角、珠三角、成渝、长江中游等城市群一体化发展持续推进,城市群与都市圈基础设施、产业分工、生态环境等诸多方面也愈发强调共建共享。

同时,高质量发展动力源也在进一步开拓,提升核心城市竞争力与辐射带动能力依然是部分地区的工作重点。近年来,“强省会”阵营还在持续扩容,包括江西、甘肃、山东、湖南、福建、广西等地在内,不少省份将提升省会城市综合实力和承载能力作为今年乃至“十四五”时期的一项重点工作。

多位专家接受《中国经营报》记者采访时表示,城市群发展与“强省会”战略虽有平衡发展与充分发展等不同的出发点,发展路径也有所不同,但两者之间并不矛盾,最终都是要辐射带动周边区域更加协调发展。而在新型城镇化战略下,省会城市“强”更应注重内生动力,避免盲目谋求外延式壮大以及“一家独大”的发展模式。

“‘强省会’内涵有对内对外两个方面,对内要通过省会能力的提升来辐射带动全省发展,对外则要实现更大范围之间的产业协同,甚至在全国全球范围内产生一定的影响力。”北京社科院研究员王鹏认为,“强省会”与都市圈是相辅相成、共同发展的,省会“强”要能兼顾内外两方面的发展需求,在更大范围内提升城市竞争力。

在充分发展促平衡发展逻辑下,“强省会”阵营仍在持续扩容,多省将“强省会”战略写入“十四五”规划等重要文件中,部分地区还出台专项政策支持“强省会”发展。

如江西省“十四五”规划中明确,要实施“强省会”战略,增强南昌核心主导功能和辐射带动能力;贵州省则在“十四五”规划中提出支持贵阳做大,实施“强省会”五年行动,贵阳城市经济首位度提升到26%以上。

高质量发展重要动力源

实际上,除提升自身竞争力外,在城镇化发展提质以及区域协调发展等方面,城市发展壮大仍发挥着重要作用。

国家“十四五”规划进行相关部署时,中心城市作用即被多次提及。如在促进区域协调发展方面,国家“十四五”规划提出要开拓高质量发展的重要动力源,其中明确要以中心城市和城市群等经济发展优势区域为重点,增强经济和人口承载能力,带动全国经济效率整体提升;破除资源流

动障碍,优化行政区划设置,提高中心城市综合承载能力和资源优化配置能力,强化对区域发展的辐射带动作用等。

“一般来说,都市圈中的中心城市越强,都市圈辐射面就越广,形成的辐射带动能力就也越强。”陈耀表示,我国部分都市圈是以省会作为核心城市的,在此情况下,省会城市的能级大小、聚集、辐射、带动、引领等各方面功能的强弱就会影响着都市圈的辐射面。

“强省会”发展模式的实质是

协调发展目标,“强省会”更多应从竞争力目标来理解。

“一般来说,目前提到的‘强省会’指的是某一省份的省会无论在整体经济体量、产业机构,还是在产业链乃至人才、公共服务、科教文卫等诸多领域在全省之内处于绝对的领导地位。”王鹏认为,“强省会”战略的提出,意味着省会城市无论是行政级别、资源调动能力,还是经济发展水平,都将对全省发挥非常重要的带动作用

用;目前就我国实际情况来说,很多省份在多个城市同时均衡开发方面存在一定难度,会选择先以省会为核心发展。

“一般是省会首位度较低的省份会提‘强省会’战略,主要是着眼于提升省会竞争力。都市圈则更加强调对周边的辐射带动,强调与周边一体化发展,在一定程度上是要弱化中心的。”中国区域经济学会副会长兼秘书长陈耀表示,“强省会”的出发点是提

升省会聚集度,以提升省会经济、人口等各方面聚集能力为直接目的,主要是在省内发挥作用;都市圈则在全国范围发挥均衡发展作用。

“强省会”注重充分发展逻辑在各地相关战略中也有所提及。如甘肃省在《2022年政府工作报告》提出,要大力实施强工业、强科技、强省会、强县域行动,以充分发展促进平衡发展,推动各方面工作取得新突破。

归根到底还是要认真推动城市高质量发展,通过加大创新力度、改善营商环境以及提升公共服务能力等来提升城市品质,培养城市能力,如此才能吸引更多人口、企业与投资等。

实际上,多地在推进“强省会”战略中的重点任务也是围绕城市品质提升,几乎都在交通等基础设施建设、科技创新、城市建设、特色产业发展、产业体系建设、营商环境优化、公共服务优化等方面部署了重点任务。

“‘强省会’要能够带动本地经济发展,同时融入全国全球大市场,因此就目前情况来看,都市圈与‘强省会’是相辅相成,共同发展的。”王鹏认为,“强省会”战略在全国来说逻辑上是一致的,但不同省份推进相关工作还是要因地制宜,省会城市与其他城市之间并非一定要拉开较大差距。

需注重区域协调发展

除注重城市内生动力外,多位专家认为,“强省会”还应避免一家独大,注重区域协调发展。

在推进新型城镇化以及区域协调发展方面,国家“十四五”规划在明确中心城市动力源作用外,也多次强调城市群与都市圈作用,提出要以城市群、都市圈为依托促进大中小城市和小城镇协

调联动、特色化发展,使更多人民群众享有更高品质的城市生活。

在此背景下,各地在推进“强省会”的同时,往往同步推进空间布局优化以及省级副中心或省会都市圈建设。

如广西在“十四五”规划中提出大力实施“强省会”战略的同时,还提出了要深入推进北钦防

一体化,高标准建设南宁都市圈,共建北部湾城市群,对重点地区高质量发展进行了相关部署。

江西“十四五”规划也是在推进区域协调发展部分提出的实施“强省会”战略,并同步提出了要做强做优大南昌都市圈,完善一体化发展机制,推进产业分工协作、公共服务普惠均衡、生态环境

共保共治等。

“都市圈概念指的就是核心城市带动周边系列城市,中间有梯度与力度的发展模式,因此一般来说都市圈都会有自身的核心城市。”王鹏表示,都市圈的发展目标是各城市之间相对均衡发展,但往往也要求有一定梯度以及自身核心城市。