

购房者加速回归

江苏南京亮出楼市政策调整“组合拳”

本报记者 郭阳琛 张振 上海报道

在半个月前的9月7日,南京市放出楼市政策调整“大招”。购房者在包括玄武区、秦淮区、建邺区和鼓楼区等主城四区范围内购买商品,将不再需要购房证明。这也意味着,南京市自此全面解除了限购,打响了核心二线城市全面放开限购的“第一枪”。

不过,南京市楼市政策调整“组合拳”中的另一大重磅政策——“最低两成首付”,在上述主城四区的实际执行过程中发生了变化。在新政落地首周,南京市主城四区不少购房者两成首付的贷款合同未能通过审批,不得不补交至三成首付。而到了9月19日,相关政策再次回调,主城四区诸多楼盘和银行“放风”称,最低首付比例折

外地客户几乎占到一半

“现在不论你是哪里人,都可以在河西买房了,这在以前是不敢想象的。”

9月13日,位于南京市秦淮区的高端住宅项目金基瞻月府迎来首开,所推出的51套房源吸引了206组买房人报名,整体中签率约24.8%。该项目成为南京市此次楼市新政出台后的首个“日光盘”。

南京市房地产市场回暖的背景在于,9月7日深夜,南京市委市政府新媒体平台“南京发布”发文称,自9月8日起,玄武区、秦淮区、建邺区、鼓楼区等四区范围内购买商品不再需要购房证明。此举也意味着,南京市正式全面放开了自2016年以来实行7年的限购政策。

据了解,上述四区是南京市中心城区,也是南京市此次政策出台前仅剩的限购区域。早在2022年,南京市便在执行层面取消了栖霞区、雨花区、江宁区、江北新区、高淳区、溧水区、六合区等外围区域的限购政策。

张宏伟分析认为,现在南京市取消了核心区限购,再加上执行“认房不认贷”和首付比例降低等新政策,能够带动改善型需求入市,至少

中调整为2.5成。

对此,9月20日,南京市住房保障和房产局一名工作人员在接受《中国经营报》记者采访时表示:“针对主城四区的最低首付比例问题,市住房保障和房产局未出台新政策,具体执行情况以银行信息为准。”南京市多家银行信贷部工作人员则表示,银行正在拟定相关细则,制定首付比例、贷款利率等具体操作规范。

镜鉴咨询创始人张宏伟分析认为,当前房地产调控政策的特点是循序渐进,尤其是对于南京市等热点二线城市而言,要一步步根据市场变化情况灵活调整,逐步加大救市政策的力度。“如果未来几个月市场销售没有明显好转,那么也不排除首套房最低首付比例恢复至两成。”

可以让核心区的交易量活跃起来。“这些政策‘组合拳’,可以带动改善型需求在9~10月集中释放。”

“新政策发布后的首个周末(9月9日、10日),售楼处可以说是‘炸场’了,无论是样板间还是会客区都挤满了前来看房的顾客,很多都是从周边城市赶来的。”建发缦云置业顾问张新(化名)告诉记者。

“现在不论你是哪里人,都可以在河西买房了,这在以前是不敢想象的。”张新告诉记者,随着南京市全面取消限购,众多安徽省和苏北城市的购房者前来建发缦云售楼中心咨询看房,外地客户几乎占到一半。“不仅如此,我还看到售楼处门口停着挂有湖北省、江西省和河南省等地车牌的车辆。”

在张新看来,南京市此次出台的楼市调控政策非常有诚意,“政策箱”已经基本见底。对于建邺区等中心城区而言,购房者面临的最大阻碍便是购房资格。“现在好比‘把大坝的闸门打开了’,因此我们项目计划在9月份再次加推。”

首套房两成首付悬而未决

南京市主城四区最低首付比例政策或将很快迎来调整。

“鼓楼区、建邺区、玄武区和秦淮区等南京市主城四区首套房两成首付的政策已经暂停执行,主要是银行方面觉得主城区房价和总价都比较高,金融风险比较大。目前,主城四区最低首付比例仍为三成。”9月18日,张新向记者表示。

据了解,除了全面取消限购外,还包括将落实国家信贷政策最新要求、落实国家调整优化差别化住房信贷政策和降低存量首套房贷款利率等政策。具体而言,南京市首套房首付比例最低为两成,贷款利率政策下限按现行规定执行;二套房首付比例最低为三成,贷款利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率加20个基点。

但很快,有市场消息称,南京市主城四区暂停执行上述政策,首套房最低首付比例恢复至三成。张新告诉记者,两成首付政

政企补贴“齐头并进”

房地产企业也正借政策东风,纷纷推出了优惠折扣,希望“以价换量”。

对于去化压力更大的郊区板块,除了坚决执行“首套最低两成首付,二套最低三成首付”政策外,南京市还拿出“真金白银”补贴购房者。

9月12日,南京市江北新区宣布,对中国(江苏)自由贸易试验区南京片区(以下简称“南京自贸区”)实施更大力度的住房救助。比如针对个人而言,首次购买新房的人才,给予最高10%的补助,补助额度不超过40万元;购买新房并首次将户口迁入南京自贸区的家庭,每户获得总价2.5%的补助,最高不超过10万元。

值得一提的是,9月9日,江北新区也公布了购房补贴细则,在8月1日至12月31日购置新房给予总价1%的补助;在南京市范

围内“卖旧换新”(90平方米以上)的,再给予总价0.5%的补助。

南京市其余区域也纷纷出台了不同程度的补贴政策。其中,江宁区最高补贴4%,非南京户籍可额外获得1万元补助,同时购买新房未落户也可直接入学;栖霞区最高补助达2.5%;雨花台区最高补助为1.5%。

此外,房地产企业也正借政策东风,纷纷推出了优惠折扣,希望“以价换量”。位于南京市江宁区秦淮板块的芳原项目,在9月4日~10日期间累计去化28套,成交量排名全市第一。

该项目置业顾问告诉记者,芳原项目有叠墅和洋房两种产品,总价介于550万~900万元之间。以一套220平方米、总价680



在官宣全面放开限购后,南京市房地产市场复苏明显。图为位于南京市玄武区的招商局中心·臻境项目营销中心前来看房的市民。 本报资料室/图

最低首付比例为2.5成,房贷利率4.0%;二套房最低首付比例为3.5成,房贷利率4.5%。

无独有偶,9月20日,张新也向记者发来“南京最新按揭贷款政策”表格:主城四区首套房最低首付比例2.5成,二手房最低首付比例3.5成;其他区域仍执行首套房最低首付比例两成,二手房最低首付比例三成政策。

万元的房源为例,目前能够给到的最低价格是557.6万元,相当于打了八二折。“最终的成交价格,需要确定好房源再详谈,预计中秋、国庆假期还会有更大的折扣。”

万科朗拾雨核项目是今年南京市销量名列前茅的“红盘”,也趁势开启了“十全拾美生活节”。记者了解到,在9月9日~10月8日活动期间,首次来访并于当天认购的,可享受专属6万元优惠;如果和家人、朋友、同事一起买房,还有2万元的团购优惠。

在全面放开限购后,政策放松叠加政企补贴,也让南京市房地产市场有所复苏。克而瑞统计数据表示,在新政策落地当周(9

“据我个人了解,我们银行有不少两成首付的贷款审批没过,但购房者补到三成首付后就顺利通过了。南京主城四区首套房最低首付比例究竟是2.5成还是三成,我们银行这几天会专门开会讨论。目前还没有明确细则,主要根据购房者具体情况决定。”同日,中国建设银行南京分行信贷部一名工作人员表示。

月4日~10日),南京市来访量共计12883组,环比增长54%;共计认购711套,环比增长5.6%。

南京网上房地产数据也显示,在新政落地后的第2周(9月11日~17日),南京市新房认购达1075套(不含高淳、溧水两区),环比上升34.4%;成交量为690套,环比上升27.8%。

“此次南京新政对于提振‘金九银十’行情具有非常好的导向。随着购房门槛进一步降低,南京市核心城区将会率先复苏,不仅新房项目有望销售强劲,二手房交易也会更加活跃。政策‘组合拳’对于房企快速提振销售数据、满足购房者需求等都有非常积极的作用。”易居研究院研究总监严跃进表示。

买房赠送旅游年票

旅游名城黄山市争抢外地购房者

本报记者 方超 张振 上海报道

以秀丽风景和徽州文化名扬海内外的安徽省黄山市,近日抛出了“争抢”外地购房者的楼市新政。

日前,黄山市住建局等九部门联合印发《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》(以下简称《若干措施》),其中,外地人买房赠送旅游年票等措施备受外界瞩目。

不过,《中国经营报》记者注意

到,上述若干措施目前已无法在黄山市住建局等政府部门官网查询。黄山市住建局开发物业科相关工作人员日前回应记者称:“因为《若干措施》的具体细则目前还没有出台,政策牵涉到政府各个部门,觉得有些不妥就暂时撤下来了。”另据该科室负责人介绍,出台该政策目的是“吸引外地人才来黄山”。

黄山市出招吸引外地人前来买房的背后,是当地房地产市场购房需

求亟须进一步提振。安徽世联行统计数据显示,今年8月,黄山市区共成交商品住宅约132套,环比7月份下降34%，“成交量逐步下滑”。

“黄山市持续出台‘救市’政策,主要还是和当地新房交易量持续低迷相关。”58安居客研究院研究总监陆麒麟向记者表示,在中秋、国庆“双节”即将来临之际,黄山市出台楼市新政,能够带动当地旅游地产成交量的提升。

上述措施的目的是吸引外地人才、青年人返乡安居乐业。“因为黄山市是旅游型城市,也是一座人口总量比较少的城市,对人才的需求比较大。”

相关统计数据显示,黄山市2022年常住人口为132.3万人,在安徽省排名倒数第二位,仅高于铜陵市。

作为著名旅游城市,在黄山市近年来的房地产市场中,外地购房者的确保持较高比例。

“黄山市近几年房产销售中,30%以上购房者为外地市民,其中以合肥市、杭州市、上海市等地市民居多。”据黄山当地媒体黄山交通旅游广播报道,黄山市住建局党组成员、总工程师吴东升曾公开表示。

黄山市多位房地产业内人士也告诉记者,外地人在当地购房的现象并不少见,虽然黄山市区的房价均价已超过1万元/平方米,“但和周边的杭州市、上海市、合肥市等一、二线城市相比,黄山市房价对于这些城市的购房者来说并不高。”

频频对外推介旅居地产

事实上,黄山市出台政策支持外地人购房,亦被业界认为有助于带动当地旅居地产业发展。

公开信息显示,黄山市地处安徽南部,是徽文化重要发祥地,新安画派、新安医学、徽商等影响深远。其中,尤以旅游资源丰富而闻名天下,黄山市境内的黄山为世界自然与文化双遗产,皖南古村落西递、宏村为世界文化遗产。

在丰富旅游资源加持下,黄山市旅居地产近年来呈较快发展局面。据黄山市房地产业内人士介绍,由于拥有黄山、太平湖等著名旅游资源,黄山市生态环境优越,养老地产、文旅地产等项目较多。

记者梳理公开信息发现,黄山市近年来持续对外推介旅居地产。仅今年以来,黄山市相关部门就在深圳市、南京市、合肥市等

抢抓“金九银十”传统旺季机遇

在中秋和国庆“双节”来临前出招“抢客”,或将助力黄山楼市回暖。

“通过出台楼市新政,激发城市旅游地产成交量的回升,短期内能够起到较大的刺激作用,必然能够带动城市黄金周期间新房交易量提升。”陆麒麟分析认为。

记者注意到,在上述《若干措施》出台后,歙县等黄山下属区县也纷纷组织相关活动,抢抓房地产行业“金九银十”传统旺季机遇。

据“歙县发布”信息,9月17日,2023黄山旅游节歙县房地产、家居家电展示交易会线上线下同步启动,9家参展房企带来了1000余套房源。“歙县出台多

项配套优惠政策,进一步提振房地产市场活力。”

黄山市溪上桃源项目销售人员对记者表示,该项目为纯别墅项目,毛坯交付,“价格均价在1.6万~1.7万元/平方米左右,项目支持团购,5套成团,具体优惠需要现场谈。”

“我们项目现在的优惠政策是‘交一抵二’,即交1万元定金抵扣2万元,优惠不会太多,本身项目所在地是市中心位置,比较好卖,不可能像其他项目给出九二折等优惠。”黄山黎阳学府项目销售人员表示。

黄山市房地产业内人士对记者表示,尽管当地出台了相关楼市新政,但究竟能否吸引外地人

前来置业,能否进一步促进楼市回暖还需要观察。黄山市住建局开发物业科相关负责人也坦言:“我们希望把外地人才、外地游客留在黄山市安居置业,希望政策会有好的效果,但现在还不好评判。”

“相对于其他城市而言,黄山市可能是个特例。其城市基础设施发展相对成熟,旅游资源相对丰富,并且周边城市富裕程度相对较高,能对房地产市场发展带来较大利好。”陆麒麟分析认为。

“黄山市通过出台优惠政策吸引外地市民购房,可提升城市知名度和美誉度,对于城市的未来发展,尤其是旅游业的发展也具有重要推动作用。”柏文喜表示。