

# “降首付比、降利率”利好政策密集出台 西安楼市信心回暖

本报记者 黄永旭 西安报道

“最近各类支持政策落地,销售状况开始好转,出现了意向登记飘红、开盘去化率超过90%的项目,可以感觉到市场在回暖。”西安贝壳房产某门店经理秦枫(化名)如是说。

9月19日,西安市住建局发布消息称,进一步优化调整限购范围,二环以外区域取消限购。新政后,西安解除部分区域限购,依旧执行限购的只剩二环内的四个主城区。

《中国经营报》记者了解到,近期,西安房地产利好政策相继落

## 供应放量

目前,西安多家银行已执行“降首付比、降利率”操作,首套房最低首付比例降至20%,住房商业贷款最低利率为4.0%;二套房最低首付比例降至30%,最低贷款利率降至4.4%。

下半年以来,中央定调房地产、部委层面密集发布信号意义极强的住房政策,地方房地产政策迎来自优化调整,西安跟进优化了住房公积金政策,并与关中平原城市群等14城开展了公积金“互认互贷”,政策逐步偏向于宽松,楼市活跃度开始提升。

据统计,8月份,西安共有29盘入市登记(含同盘多次登记),推售房源4419套,与7月基本持平。但是,项目热度和关注度转升,8月共出现8个摇号盘,其中,还包含了2个“千人摇”。

8月下旬,“认房不认贷”“下调首付比例”两大通知相继面世,多个城市迅速跟进并且出台新的楼市政策,而西安尚未明确出台相关措施,不过在西安市场操作层面,已有多个项目及银行确认执行“认房不认贷”“下调首付比例”,进一步提升了市场活跃度。

秦枫告诉记者,目前西安多家银行已执行“降首付比、降利率”操作,首套房最低首付比例降至20%,住房商业贷款最低利率为4.0%;二套房最低首付比例降至30%,最低贷款利率降至4.4%。

根据官方备案公示,9月份,西安共有46盘入市,累计供应量达到9800多套。从区域看,9月份,新房供应以高新区、浐灞、港务区三大板块为主力,中小户型占比相对较少,改善型房源比例较大。

地,多个新开盘项目以及待开盘项目均已确认执行“认房不认贷”,即购房者西安限购区域名下无房,购买西安房产时,可以执行首套房首付比例和房贷利率。并且,优化区域限购政策得到官宣,楼市信心出现明显提升。

西安房地产行业资深分析师朱郁表示,房地产利好政策相继出台,有利于刺激和释放住房消费需求,从而降低供需矛盾。从横向看,相较于郑州、合肥等省会城市的楼市政策,西安的楼市政策相对温和,后续可能会出台逐步放宽限购相关政策。

记者梳理看到,截至9月14日,西安住房意向登记平台已有16盘开启登记,共计推出3643套房源。而正在登记的6个楼盘中,除了2个14日8时开放登记的楼盘,4盘已有3盘登记飘红。

其中,于9月13日8时开启登记的万科东望上瑞(三期),本次推出共414套房源,24小时申请登记家庭数已达到421个;同样于9月13日8时开启登记的陆港·海心湾(一期),全部可售房源共88套,24小时申请登记家庭数已达到102个;于9月12日8时开启登记的高新云河颂柏悦小区,全部可售房源共346套,申请登记家庭数已达到445个。

主城区供应量扩大的同时,西咸新区也紧随其后,9月11日有3个新盘备案公示,共计推出718套房源,分别是位于泾河新城的天朗云熙、金地玖峯府和位于能源经贸区的金泰观棠樾。

详细信息显示,天朗云熙公示了3栋洋房、4栋小高层,共274套房源,均价约14800元/平方米;金地玖峯府公示了10栋楼,整盘均价12576元/平方米;金泰观棠樾也公示了10栋楼,共316套房,均价19189元/平方米。

朱郁认为,本轮住房信贷政策调整对住房需求的支持力度都是空前的,对开发商和购房者而言都是一个“窗口期”,政策利好之下,开发商们加快推货节奏是顺势之举,有利于把握时机提高去化。

## 信心回暖

近一段时间,多重利好政策下,新房市场开始活跃起来,二手房市场也有了起色,购房消费信心正在逐步回归。

9月2日8时,绿城海棠三章·月映海棠开启登记,共计推出4栋楼201套可售房源,截至登记结束,意向登记申请数(含撤销)共计515个,核验通过198个,并于9月9日开盘选房。

9月10日,绿城海棠三章·月映海棠官方微信发布开盘喜报称,“海棠三章,首开热销。开盘去化率93%,劲销6.1亿”。绿城海棠三章位于高新区,总占地面积约222亩,容积率为2.8。本次月映海棠入市房源户型面积129.68平方米~136.88平方米,参考价格24450~25150元/平方米。

“周六开始选房,当时现场选完房的时候就剩了10来套房子,”海棠三章置业顾问陈雨(化名)介绍,项目备案均价约24800元/平方米,而且还有购房优惠活动,“前期收资料会有一个九八折,然后还有支付宝冻资3万块钱的一个九八折,还有线上登记一个九九折,总体折算下来就跟九五折差不多”。

此外,陈雨介绍,“只要在西安市没有房子,就算是首套房,贷款也可以按首套来算。首套房首付可以20%。贷款利率就是首套的4.0%”。

陈雨说,因为是首次开盘,所以相对后期首开价格相对不高,优惠和折扣也是最实在的。“首开备案价肯定是最底的,购房优惠也有差不多九五折,像我们二批次要开6、7号楼,公司直接通知,会涨价五六百块钱。”

万科东望上瑞(三期)位于雁塔区新兴南路以北、幸福路以东。本次开盘销售楼幢2#、3#、4#、5#楼,全部准售住房房源共414套,

## 优化限购

9月19日,西安住建局官方会议明确,进一步优化调整限购范围,二环以外区域取消限购。

8月下旬以来,房地产市场开启降首付、降利率、降存量房贷利率、认房不认贷等利好政策大招;紧接着南京、青岛、济南、兰州、郑州等多个城市宣布取消限购政策。

日前,兰州市出台《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》,不仅取消了现行的



在政策利好加持下,西安雁塔区某项目接待购房者人数激增。

黄永旭/摄影

户型面积95平方米~143平方米,总面积约52944.42平方米,目前已登记飘红。

9月13日,万科东望上瑞置业顾问李欣(化名)告诉记者,“今天早上8点项目才开始登记,房源一共是400多套,现在应该已经登记了将近四五百个,但是登记还没结束,登记数应该还会变化的。”

李欣说,项目参考价在18500元/平方米~19000元/平方米浮动,一房一价。“现在开盘前的优惠是冻资1万块钱在您自己的账户里面,等到开盘认购的时候,这1万元就直接退还,然后抵掉5万元的购房款,也就是说在房款的总价里

面实打实地优惠5万元。”

李欣介绍,“首套房房贷利率是4.0%,首付比例可以最低20%。还可以用公积金贷50万元,公积金贷款利率好像是2.85%,挺便宜的。”

秦枫表示,今年以来,经历了一季度,尤其是3月份的“小阳春”之后,市场又归于平稳,二季度相对冷静。近一段时间,多重利好政策下,新房市场开始活跃起来,二手房市场也有了起色,购房消费信心正在逐步回归。

9月5日,西安市住房和城乡建设局官网公布《2023年8月份二手房网签情况》,8月份,全市存量房(二手房)网签备案面积92.79万

平方米,环比增长15.27%,同比增长41.84%;其中,住宅网签备案面积73.72万平方米(7495套),环比增长5.19%,同比增长17.73%。

记者梳理发现,此前积压消费需求在上半年集中释放之后,6月,西安二手房住宅网签备案面积环比下降16.61%,降至66.82万平方米(6656套);7月,二手房住宅网签备案面积环比增长4.88%,升至70.08万平方米(7086套);8月,二手房住宅网签备案面积环比增长5.19%,升至73.72万平方米(7495套)。西安二手房交易量在近两个月实现环比二连涨,月成交量均在7000套以上。

# 新政传递到购买方 成都二手房成交量小幅回升

本报记者 陈雪波 王金龙 成都报道

“现在是买家市场,是很好的买房时机!”近日,成都一位房地产

经纪人向《中国经营报》记者介绍,现在的购房利率已经降到低点,二手房价格也有调整,有买房意愿的人可以下手了。

四川克而瑞研究中心的报告显示,政策释放+传统楼市旺季“金九”,第38周(9月11日~9月17日)成都的新房供应量大涨,其中以核心区一

圈层涨幅最大;成交持续微涨,但仍处于较低水平。同时,成都二手房成交小幅回升,但仍处于低位区间。

记者近日走访市场发现,“认

房不认贷”、房贷利率下调、本科生人才购房限制放宽等一系列新政出台后,部分购房者的购房成本迅速下降,借此机会出手购房;与此

同时,二手房挂牌量在大幅增加。但到目前,在成都购买首套住房的商贷首付还是需要三成,首付两成尚未落地。

## “卖旧买新”增加

关注成都楼市很多年的郝卓(化名)在新政出台后终于买了属于自己的第一套住宅,四年前他曾是成都的一名房产经纪人,后来转战到了其他行业。在郝卓看来,现在的房贷利率低、总价低,虽然短期房子不太可能迅速增值,但是购买自住房是没问题的。

目前,成都的新房首套房还需要首付三成,但郝卓告诉记者,有一家开发商提出如果购房者不要“精装三件套”,可以在首付上有补贴,最后购房者只需要出相当于两

## “认房不认贷”生效

华林(化名)是乐山人,妻子一直想在成都安家,所以几年前他就已经通过大学生落户政策取得了成都购房资格。但因在乐山有一套房,所以他们在成都主城区买房按照二套房政策来算的话,需要首付六成,加之此前整体房价比较高,就迟迟没有下手。今年9月新政出台后,他能够以首付三成在成都购房,便果断下手了武侯区一套二手房,准备在过户之后把房子重新装修一下。在此之前,他没想到过今年内会在

成首付的钱。在兼顾了上下班距离、房子建设进度后,他果断签了购房合同。

同样从事地产行业的席明(化名)也选择在今年换房,为了孩子上更好的小学,他把温江的旧房子卖掉,置换了金牛区的新房。但让他下定决心换新房更重要的原因,还是今年的房贷利率:“我2016年买的房子是4.9%的利率,今年可以用4.0%的利息买了,能给我省不少利息,身边很多人都会选这种时候换房。”

成都买房。

席明介绍,“认房不认贷”政策让很多在外地有房的人有了新的选择。比如一些在成都三圈层区域有一套房的人,此前在限购区的一、二圈层买房首付比例需要达到四到六成。“认房不认贷”落地后,他们只需要首付三成就可以在主城区买房了,能省很多钱。

多种因素推动下,9月初到现在,一些改善项目的去化表现堪称优秀。如在9月6日~9日开盘的锦江赋、锦江上院两个项目均

房产经纪人刘新静(化名)向记者分析,因为这段时间的房贷利率很低,不少人选择在近期换大房子,但前提是要卖掉旧房子。如此一来,卖房子的多了起来,对准备买二手房的人有利。加之最近的各项购房政策都是给购房者降低成本的,所以现在是不折不扣的买家市场。卖房子的人多了,同样户型的一套二手房,去年挂牌价256万元,今年可能就只有246万元了。与此同时,中介费也可以打八五折。

贝壳找房数据验证了刘新静

实现了开盘售罄,这两个项目中的合院、叠拼产品均价分别超过了45000元/平方米和42000元/平方米。

诸葛数据研究中心高级分析师陈霄向记者指出,在“认房不认贷”政策落地后,会对市场产生两方面的影响:一方面,就是一部分急于抓住政策红利“卖一买一”的购房者,这部分群体会先将手头的房源挂牌出售,甚至不排除为了加速卖出而采取降价出售的行为。此时,刚需房

的观察,新政出台后的几天时间里,成都二手房挂牌量持续增加:9月3日挂牌量188792套,9月6日挂牌量204035套,9月12日挂牌量是210680套,增势迅猛。

密集的新政出台后,新楼盘是否会收回原有的购房优惠?记者走访成都市场过程中未发现此现象。金牛区一项目置业顾问告诉记者,从3月开售到现在,他所在的项目一直是总价的“基础优惠2.5%+7天内签约1%”总共3.5%的优惠,这方面从来没有调整过。

源供给获得补充,带动部分刚需购房者入市。

另一方面,在这部分群体出售掉手上的房源后,可能会选择购置改善性住宅,以首套房的首付比例标准来购入新房,减轻了首付资金压力。从实际效果来看,成都第37周(9月4日~10日)新房成交2217套,环比上升12.31%,二手住宅成交3533套,环比上升2.17%。新房、二手房成交有所回升,但是政策效应的持续性尚需观察。

## 看房情绪提升

8月末到9月初,成都地产政策调整可谓接二连三。8月28日,成都印发《关于优化完善商品住房公证摇号有关规定的补充通知》,明确建筑面积在144平方米以上的房源不再实施公证摇号;8月29日成都发布人才分类目录,增加了本科毕业生的F类。

紧接着9月1日,成都印发《成都市进一步加强人才安居的若干政策措施》,针对六类人才优化人才公寓优惠面积标准,其中对本科类人才放宽了购房条件限制;同日,成都市住建局官网公布《关于优化成都市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》,明确成都“认房不认贷”。

如此接连不断的政策出台,成都并非个例,比如“认房不认贷”已经蔓延至全国。据诸葛数据研究中心不完全统计,截至9月12日,全国已有25个省市官宣执行“认房不认贷”政策,其中包括1个省级地域、4个一线城市、14个二线城市、6个三四线城市。

陈霄认为,毋庸置疑的是本次“认房不认贷”的执行,确实刺激了一波需求的释放尤其是改善

性需求加速入市,但是仅仅靠“认房不认贷”这一项单一政策的放松实际上难以拉动市场全面回暖。这一波市场热度大概率难以长久维持,后续仍需要其他松绑政策的加持,比如限购政策的放宽、首付比例的调整等。

同时,市场层面也颇为看好成都。9月5日,万科集团董事会主席郁亮到访成都,他表示,万科集团对成都未来发展充满信心,将继续扎根成都、服务成都,积极引入优质资源要素,加大投资布局力度,推动更多业务板块在蓉落地,助力成都经济社会高质量发展。

多重利好推动下,接下来成都地产市场将如何发展?四川克而瑞研究中心分析,近期官方推出降门槛、扩需求的组合拳,对刺激一二线城市热度较为有效。成都“8·28”新政后,市场周度来访成交环比上涨约两成,客户看房情绪明显提升。考虑到近期供应活跃,其中不乏优质热盘,且正值楼市传统营销旺季,整体成交规模有望持续回升,但预期回升幅度有限。