

“花式”购房补贴轮番登场 华东多地密集出招稳楼市

本报记者 方超 张家振 上海报道

发放购房消费券,推出新房团购优惠,延续购房补贴……华东多地日前密集推出了系列稳楼市新招。

11月20日,浙江省台州市发布《关于优化政策举措促进台州市房地产市场平稳健康发展的通知》(以下简称“《通知》”),提出稳定和促进住房消费,具体包括延续新购住房家庭补贴政策、降低

购房税收负担等措施。例如,在契税补贴方面,《通知》明确提出购买新建商品住房最高可享受100%契税补贴。

除台州市外,11月以来,浙江省嘉兴市海宁市、杭州市富阳

区、杭州市桐庐县、宁波市镇海区和江苏省南通市、盐城市等多地密集推出购房补贴政策,涉及人才购房补贴、契税补贴等多方面内容。

多地房地产业内人士在接受

《中国经营报》记者采访时表示,华东多地密集推出购房补贴政策,主要目的皆为提振楼市,但当前房地产市场受多重因素影响,具体落地效果还有待观察。

“对于本来就有购房意向的

消费者来说,出台购房补贴政策在短时间会起到一定的积极作用,但对于抱有投资等其他目的的消费者而言,政策拉动作用不大。”中指研究院宁波分院总经理李嵩告诉记者。

密集推出购房补贴政策

11月以来,华东多地纷纷推出了各类购房补贴。

2023年岁末年终,华东多地密集推出了购房补贴政策,形成了一波稳楼市热潮。

台州市11月20日发布的《通知》强调将“延续新购住房家庭补贴政策”。《通知》显示,当地对2023年6月1日—2024年12月31日期间购买新建商品住房家庭实行补贴(以网签日期为准)。

在契税补贴方面,对购买新建商品住房的家庭,台州市财政按所缴契税地方贡献部分的50%、80%(二孩家庭)、100%(三孩及以上家庭)予以补贴。在商业贷款贴息方面,《通知》提出:“购买新建商品住房且选择商业按揭贷款的,市财政按商业贷款金额一年利息的15%予以补贴。”

无独有偶,同样是在11月20日,宁波市镇海区对外发布的购房补贴实施细则也提出,镇海区购房补贴细则显示,在2023年10月1日—2024年6月30日期间,在镇海区购买新建商品住宅、二手住宅的个人可申请购房补贴,购房时间以购房人在宁波市房产市场监管服务平台首次签订时间为准。

在补贴标准方面,镇海区政策规定,对符合条件的新建商品住宅(预售、现房)购房人,一次性给予购房发票价款(不含税部分)1%的货币补贴(以房地产企业交付结算出具的全额购房发票为准),最高不超过6万元。此外,镇海区购房补贴细则也惠及二手住宅,最高补贴金额不超过4万元。

记者注意到,宁波市下辖区近

期均密集推出了购房补贴政策。此前的11月10日,宁波市北仑区也对外发布了购房补贴实施细则。而在10月底,宁波市鄞州区对外发布的《宁波市鄞州区购房补贴实施办法(征求意见稿)》表示,购买新房最高补贴6万元,购房二手房最高补贴2万元。

记者进一步梳理发现,11月以来,华东多地纷纷推出了各类购房补贴。嘉兴市海宁市发布的购房补贴操作办法提出,符合条件的人才最高可申请人才购房补贴800万元;杭州市桐庐县提出,对在当地就业创业的全日制本科及以上学历大学生和在桐院校大专及以上学历毕业生,在当地首次购房的,给予每户最高15万元购房首付补贴。

不仅如此,盐城市则发布了鼓励团购新房政策,并给予相应补贴。盐城住建局11月13日发布的《关于进一步促进市区房地产市场平稳健康发展的措施》提出,鼓励和支持企业购买商品住房解决职工住房问题。自颁文之日起至2024年2月底,对企业团购10套(含)以上新建商品住房用于解决职工住房的,给予企业所缴纳税100%购房补助,再对企业按团购新建商品住房所缴纳的房产税每年给予购房补助,期限不高于5年。

“当前,有许多意向购房者还处于观望阶段,当地政府部门通过推出适当的补贴形式来激发原本有购房想法的潜在消费者,能够把这部分的需求提前或集中激发出来。”李嵩告诉记者。

多地楼市去化承压

地方政府在政策方面鼓励楼市发展和房产交易,体现出对于扶持房企业务发展和提振消费者信心的坚定态度。

在多地推出“花式”购房补贴政策背后,则是当地楼市亟待提振的真实情况反映。

以多个市区密集推出购房补贴政策的宁波市为例,国家统计局公布的全国70个大中城市10月份房价涨跌幅数据显示,当月,宁波市新建商品住宅销售价格环比下跌0.9%,同比上涨2.1%;二手住宅销售价格环比下跌1.2%,同比下跌3.8%。

中指研究院统计数据也显示,10月,宁波市商品住宅成交面积为28.25万平方米,环比下降26.8%,同比下降54.28%;商品住宅成交套数为2323套,环比下降21.73%,同比下降54.45%。

而在今年前10月,宁波市商品住宅成交面积为483.8万平方米,

打出提振楼市“组合拳”

“仅仅依靠购房补贴政策是不够的,地方政府还应从多个方面进一步稳楼市。”

面对房地产市场下行压力,多地在推出一系列购房补贴政策的同时,正密集打出提振楼市“组合拳”。

“仅仅依靠购房补贴政策是不够的,地方政府还应从多个方面进一步稳楼市。”柏文喜分析认为,例如,可以加强土地供应管理、优化规划审批、完善基础设施,降低购房税费等,以提高住房品质和居住环境。

以盐城市为例,在当地11月13日推出的《措施》中,除了实施购房补贴政策、鼓励企业团购新房,也提出了“调整安置房房源筹

集和结算方式”“发展租赁市场”“优化土地供应”和“提升房屋交易便利水平”等措施。

南通市则提出优化住宅用地供应布局和结构,提高住房品质、促进项目销售等措施。“在区域平衡下,对去化周期较长、区位比较偏的开发项目,可以适当降低装配率和绿色建筑要求,调整商品住房的成品房比例,允许毛坯销售。”

记者注意到,除了密集推出楼市提振政策外,南通市和绍兴市等地还通过召开房交会(房博会)等形式,进一步刺激当地房地产消费市场。

11月14日,宁波市住建局官微“宁波住建”发布2023年第四季度购房消费券申领信息,拟推出包括家电消费券、家具消费券、装饰装修消费券在内的购房消费券,资金总额均为3500万元,其中家电消费券资金总额为2000万元,家具消费券、装饰装修消费券共计1500万元,均为数字人民币。

对此,李嵩分析称,这说明地方政府在政策方面鼓励楼市发展和房产交易,体现出对于扶持房企业务发展和提振消费者信心的坚



11月以来,华东多地通过放松限购、发放购房补贴等方式密集打出了提振楼市“组合拳”。图为南通市第57届房产交易会现场。 本报资料室/图

定态度。“此举在一定程度上有助于缓解宁波楼市当前成交量价下滑的消极状态,有利于后市回暖。”

同样推出房地产业新政的江苏省南通市楼市也面临着一定的去化压力。克而瑞统计数据显示,今年1—10月,南通市区商品住宅供应面积为40.12万平方米,同比下降49.17%;成交面积为59.14万平方米,同比下降11.51%。

而自今年9月以来,南通市就

已出台了“认房不认贷”“认贷不认房”并行、最低标准执行贷款利率等政策。

“11月以来,南通市等地密集推出了各类购房补贴政策,主要是为了吸引人才、促进当地房地产市场平稳健康发展。这些政策可以减轻购房者的经济压力,提高购房积极性,从而促进房地产市场的复苏与繁荣。”IPG中国首席经济学家柏文喜告诉记者。

11月10日,南通市第57届房产交易会在南通国际会展中心开幕,共有24家房企、30余个楼盘亮相展会。据报道,在房交会期间现场购买首套住房、现场签约并缴纳定金的前400位新市民,每人可获得5万元住房消费券。

此外,11月17日—19日,绍兴市越城区举办为期3天的“越见美好生活”——2023越城区第三届房地产博览会暨人才购房季(以下简称“越城区房博会”)活动,汇集了万科·臻境观邸等35个楼盘参展。

相关统计数据显示,在为期3

天的越城区房博会举办期间,合计成交新房125套,销售总额4.5亿元,参与以旧换新8套,访客流量2308组。

多重政策利好和举办房交会等也为房企加速去化并回笼资金创造了有利条件。李嵩表示:“在当前的房地产市场行情中,产品力和性价比是房企的生存之道。地段有一定的独特性和稀缺性,产品服务都有较好口碑,价格也比较适中才能吸引更多有意向的客户。目前,房地产市场属于买方市场,房企需要在提升产品力方面下功夫。”

岛内核心区不再审核资格 厦门楼市迈入全面取消限购新阶段

本报记者 杨让晨 张家振 上海报道

全国房地产市场热点城市厦门市也加入全面取消限购政策的行列。

厦门市促进房地产市场平稳健康发展领导小组办公室日前发布的《关于进一步优化房地产市场相关政策的通知》(以下简称《通知》)指出,在厦门岛内的思明区、湖里区两个行政区域内购买商品住房不再审核购房人资格。至此,厦门岛内、岛外已全面取消住房限购政策。

厦门市相关部门进一步解读称,此次优化房地产市场相关政策,是为了适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,力

岛内岛外全面放开限购

除了不再审核购房人资格外,厦门市此次出台的房地产市场政策还在房贷、住房公积金、多孩家庭、降低房企成本等方面作出优化调整。

记者注意到,在厦门市全面放开限购政策的同时,位于岛内的思明区、湖里区的首套和二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例和利率下限也相应做出了优化调整,分别下调至25%和35%。“对于贷款购买上述区域商品住房的居民家庭,首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行,二套住房商业性个人住房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30个基点。”《通知》表示。

同时,此次购房政策调整也进一步向多子女家庭倾斜。在优

求进一步加大保障性住房建设和供给,让商品住房回归商品属性,更好满足改善性住房需求,促进“稳地价、稳房价、稳预期”,推动房地产业转型和高质量发展。

据国家统计局发布的最新统计数据,今年10月,厦门市新建商品住宅销售价格指数同比下降2.1个百分点,环比下降0.2个百分点;1—10月,该指标同比下降了2.5个百分点。

而随着限购政策全面取消,厦门市部分楼盘的热度也开始上升。《中国经营报》记者注意到,在厦门岛内取消限购政策后,第一个开盘的项目湖滨里共推出了537套房源,吸引1379位购房意向登记人登记,超过在售房源的1.2

倍,中签率约40%。同时,厦门市也有部分楼盘通过推出特价房源等策略加速去化,有房源降幅达30万元。

对此,中指研究院市场研究总监陈文静分析认为,整体来看,厦门市此次对限购政策进行优化,有利于释放更多的购房需求,进一步修复当地房地产市场预期,巩固企稳修复态势。

易居研究院研究总监严跃进则表示,厦门市此次出台的政策最大亮点在于,在此前放松岛外限购政策的基础上,进一步放松了岛内核心区限购政策,“各地在过去出台的限购政策曾有所保留,但现在已进入全面放松的新阶段。”

于购买本市住房。

在住房公积金贷款展期方面,住房公积金贷款借款人因家庭收入发生变化影响还款能力时,可通过办理住房公积金贷款展期延长贷款期限,降低月还款额,减轻贷款职工还款压力。“展期申请条件、展期后期限要求及利率执行档次等规定应符合住房公积金贷款的相关规定。”

而在降低企业开发成本方面,厦门市方面表示,同意竞买人在参与土地竞买中,可用“见索即付”的银行保函缴纳竞买保证金。同时,厦门市还将加快保证金退还节奏。土拍活动结束后,原则上在次日12时之前办理完保证金退还手续。对于新出让的商住地块,可以在合同约定的土地出让金支付期限内,免于支付利息。

对于购买本市住房。

在住房公积金贷款展期方面,住房公积金贷款借款人因家庭收入发生变化影响还款能力时,可通过办理住房公积金贷款展期延长贷款期限,降低月还款额,减轻贷款职工还款压力。“展期申请条件、展期后期限要求及利率执行档次等规定应符合住房公积金贷款的相关规定。”

楼市库存量攀升明显

事实上,在此番全面放开限购政策前,厦门楼市正面临着库存量持续攀升,去化周期拉长等压力。

据克而瑞统计数据,截至10月底,厦门楼市的库存规模约为295万平方米,去化周期达到28.7个月。在此次出台取消限购政策的第46周(11月13日—19日),厦门市商品住宅供应放量,新增供应1027套房源,面积为18.32万平方米。“这主要是由于湖滨里、湿地公园TOD璞瑞和象屿西溪云境预售获批。但在第46周,厦门市的成交面积仅为1.97万平方米,库存大幅扩容至261.43万平方米。”克而瑞方面表示。

限购政策放松再放松

除厦门市此番全面放开限购政策,今年以来已有包括南京市、合肥市、济南市和青岛市等多座二线城市全面取消了限购政策,广州市、天津市、西安市、苏州市、长沙市、成都市等城市进一步对楼市限购政策进行了优化调整。

对此,陈文静表示,预计未来二线城市有望继续优化过去市场过热阶段出台的楼市政策,进一步放松限购政策,不排除将有更多城市全面取消限购。

在严跃进看来,厦门市此次限购政策调整是在此前限购放松的基础上进一步优化,“原先的放松政策‘不解渴’,需要进一步优化调整。所以全面放松限购是非常重要的信号,也体现了限购政策放松再放松的导向。”

厦门市湖里区招商·湾湖臻境的一位置业顾问告诉记者,在此前的“双11”期间,该楼盘推出了11套特价房源。根据该置业顾问提供的特价房源表,降价幅度均为30万元。不过,尽管已过去近半个月,这批特价房源仍未售罄。截至11月22日,该批特价房源仅售出5套,而活动截止日期为11月19日。

对此,该置业顾问告诉记者,尽管已经过了活动期,但上述特价房源政策仍然有效。“只要房源没售完,就还是按照此前的特价政策出售。”

据了解,厦门楼市目前的成交主力为刚需产品,80~100平方米面积段的成交占比达到约47%,2.5

政策的做法,建议根据市场新形势,主动放松、主动调整。”严跃进进一步表示,各地要从多个角度进一步鼓励购房促进消费。诸如家庭购房条件认定标准放松的政策,本身就是降低了入市门槛。“所以,各地要千方百计为群众着想,主动松绑限购政策,鼓励合理住房消费需求进一步释放,尤其是一些二线城市更需要积极调整。”

而在陈文静看来,一线城市限购政策调整力度取决于当地房地产市场恢复程度。“参照广州市近郊取消限购政策,北京、上海和深圳市未来也有望按照‘因区施策’‘因需施策’的原则优化限购政策。例如取消郊区限购、降低社保年限要求、增加特定人群购房套数、优化离婚购房政策和特定需求群体的购房限制等。”

万~3万元/平方米区间的房源成交占比位居首位,达到31%;200万元以下总价段成交区间的房源占比达到三成,在各总价段中的成交占比位居第一。

相较之下,在此次放开限购的思明区、湖里区,部分楼盘和非刚需的大户型产品去化较为困难。位于湖里区的华润建发湖畔润臻早在2022年12月就已开盘,但据置业顾问介绍,目前除了99平方米的户型外,其他户型都还有在售房源。招商·湾湖臻境置业顾问也告诉记者,目前,厦门市岛内的新房供应主要集中在湖边水库和五缘湾两个板块,小户型选择会较多。

克而瑞方面则分析认为,优化房地产市场限购政策利好持续释放后会有一定的积极效应,但政策发挥依然需要过程。目前,房地产市场正处于转型调整周期中,延续脉冲式、波动式的修复行情是主旋律。“11月,楼市的供应或将低位回升,环比持续增长,成交量则不容乐观,热点城市和热销项目个数都将持续减少。”

“首先,上海市、杭州市和成都市等供给主导型城市预期市场保持稳健运行,但限购政策局部松绑等短期利好仅能带动一部分前期积压的刚需、刚改需求入市,持续性存疑;其次,短期内市场升温的天津市、郑州市等楼市复苏动力略显不足,高库存问题难解,成交或将再次由升转降。”克而瑞方面表示。