

降低利率 放松限购 补贴税费

各地优化调控政策提振住房消费观察



近期,多地降低首套房贷利率至4%以下。据不完全统计,2023年已有近30个城市调整了首套房贷利率。优化限购、降低首付、补贴税费、提高贷款额度也逐渐成为调控政策优化的“标准配置”。

多项政策利好叠加,从1月份各地房地产市场表现来看,部分城市的二手房市场已显现回暖迹象。业内人士呼吁,各地应继续优化政策,大力支持刚性和改善性购房需求,促进房地产市场平稳健康发展。

部分城市二手房市场出现回暖迹象

二手房市场常被视为楼市的“晴雨表”。易居企业集团CEO丁祖昱表示,从2022年三季度以来,二手房回稳速度明显比新房市场快。2023年1月,全国二手房市场也保持着一定的成交热度。

根据克而瑞研究中心数据,全国11个重点城市的二手房成交较去年春节月的成交增长29%,出现回暖迹象。从成交数据来看,1月份青岛和东莞二手房成交量均实现同比正增长,成都、苏州、佛山、杭州、深圳等9个城市成交量超过2022年春节月2月份。

据贝壳研究院统计,1月贝壳50城二手房价格指数环比上涨0.2%,这是自2021年8月连续17个月环比下跌以来首次止跌。50城中约六成城市二手房价格1月止跌,覆盖京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝等重点城市群。

数据显示,春节假期以来,50个重点城市的二手房带看量和成交量有了明显提升。50个重点城市二手房日均成交量较春节前的日均成交水平提高30%以上,日均带看客户量较春节前日均水平提高1倍以上。

增信心稳预期,提振住房消费

1月份,多地在经济提振方案中提及鼓励住房消费。业内人士建议各地因城施策,以增信心、防风险、促转型为主线,提振房企、购房人、新市民和青年人信心,大力支持刚性和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。

不少行业人士建议,在高库存、人口净流出城市,地方政府可鼓励房企提升住房品质,让老百姓住上好房子。一家全国布局的混合所有制公司江苏区域的营销负责人说,让市场主体以好产品、好服务、好社区打动客户,充分释放改善型客户的购房需求,实现优胜劣汰。

对于目前供过于求、存在明显去化压力的三四线城市及一二线城市远郊区,不少业内人士建议适时进行限购政策调整,如降低非户籍家庭社保缴存年限

值得关注的是,部分三四线城市显现出久违的返乡置业需求升温迹象。据克而瑞研究中心统计,春节期间,三四线城市“逆势翻红”,28个三四线城市住宅成交量同比上涨13%。

克而瑞研究中心副总经理杨科伟分析说,苏北、西南等地区的三四线城市迎来“返乡置业”高潮,叠加部分开发商以低首付、特价房、大折扣等多重优惠让利购房者,近期出现多个热销项目。

在安徽淮南的一个新楼盘,销售人员告诉记者:“我们主打刚需产品,首套房首付比例和利率降低,让更多人有了‘上车’的可能性。”

业内人士认为,虽然部分城市楼市已出现向好苗头,但对于更多城市来说,经历了2022年的深度调整,市场预期仍较为低迷,楼市尚待回暖。克而瑞发布的《2023年1月中国房地产企业销售TOP100排行榜》显示,1月份百强房企销售仍低迷,销售规模同比下降33%。该机构分析认为,销量大幅下滑一方面是因为楼市降温趋势有惯性;另一方面,个别出险房企的项目滞销也拉低了整体数据。

要求等;加快人才落户,支持其购房消费。

亿翰智库董事长陈啸天建议,支持刚需群体正常的购房和换房需求,还应放松限贷政策,“认房又认贷”的城市可逐步调整为“认房不认贷”,即只要家庭名下无房,无论原来是否有贷款记录,购房时均按首套房贷款政策执行,以扩充居民购买力。

行业人士认为,有条件的地方可推行预售制改革,进行现房销售。继续实行预售的,须把资金监管责任落到位,防止资金抽逃,防止出现新的交楼风险。

有行业人士指出,随着市场逐步企稳,北上广深等热点城市可能面临新一轮房价上涨压力,相关政策调整要慎重。如果因为调控政策放松而导致房价大幅上涨,将进一步增加购房人负担,可能引发新的泡沫风险。



延伸阅读

多地明确试点现房销售 将怎样影响我国房地产市场?

据中央广播电视总台经济之声《天下财经》报道,近期,房地产市场的最新消息受到关注。山东、安徽、河南等多个省份相继表态将试点现房销售。业内人士表示,实行多年的商品房预售制度已经到了改变的时候,现房销售是未来的大趋势。

日前,河南省住房和城乡建设工作会议明确,以郑州、开封为试点,积极探索预售制度改革和现房销售。此前,山东、安徽、四川也明确提出,开展现房销售试点。中原地产首席分析师张大伟认为,现房销售是今后的大趋势。

“房地产市场初创期,为了加快发展,降低房企的资金占压,推出现房销售。现在随着房地产市场进入到新的平台期,这些鼓励房地产市场快速发展的市场基本因素已经不存在了,现房销售会更加保障购房者权益。整体来看,不论是购房者需求、市场预期,还是未来政策的方向,都代表了现房销售会越来越多。现房销售目前只是在大城市试点,随着房地产市场进一步发展,三五年之后这种趋势会更加明显。”张大伟说。

现房销售与商品房预售制是两种不同的销售方法。现房销售是一手交钱一手交房;预售则是先交钱后交房。业内人士表示,在商品房预售制条件下,拿地不长时间就开始销售,与现房销售需要较长的建设周期相比,房地产开发企业可以早早回笼销售资金,缩短贷款期限,有利于降低资金成本,提高开发效率。但是目前,我国商品房总体短缺的时代已经基本结束。现房销售,更有利于维护购房人的权益。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭说:“几年前,海南全岛开始实行现房销售制度,期房预售退出了海南历史舞台。目前来看,全国很多省市也在酝酿或者已经开始了试点,这是一个渐进式的退出过程。现房销售有利于维护购房人权益,基本上可以避免个人买房后,房子出现停工烂尾的现象,这对消费者来说,是一个重大利好。”

杨红旭认为,现房销售对房地产开发企业经营能力带来挑战,这也将影响房地产市场格局。

“过去,期房预售等于是房子建了一半左右,房企就可以回笼资金了,企业开发运营成本较低。实行现房销售制度之后,从开发、卖房,到回笼资金,项目的开发流程、回笼资金流程会比过去至少长一半时间,房企的资金成本会有所提升,对房企的稳健经营提出了重要挑战。只有经营稳健,资金流比较充沛,企业的战略、策略运用得当的房企才能够真正生存和发展下来。”杨红旭说。

(综合新华社、央广网)

四部门部署保障 春季学校食品安全

据新华社电 记者13日从市场监管总局了解到,市场监管总局等四部门对春季学校食品安全工作提出要求,校外供餐单位和学校食堂应严格执行索证索票、进货查验、从业人员健康管理、食品留样等制度,规范加工制作过程,严控食品安全风险。

近日,市场监管总局联合教育部、国家卫生健康委、公安部印发《关于做好2023年春季学校食品安全工作的通知》。通知要求,落实校外供餐单位和学校食品安全主体责任,督促校外供餐单位和学校食堂依法配备食品安全总监和食品安全员;指导学校设定招标门槛、实行大宗食品公开招标、集中定点采购,严格履行招标程序,建立健全校外供餐单位引进和退出机制;持续推进校外供餐单位和学校食堂“互联网+明厨亮灶”,鼓励家委会等参与校园食品安全管理,营造良好社会共治氛围。

通知还要求,深入开展反食品浪费工作,加强食品在采购、储存、加工、发放等环节的减损管理,培养学生养成勤俭节约、珍惜粮食的文明用餐习惯。为学校提供食品安全和营养健康指导,为学生普及食源性疾病预防和平衡膳食的知识技能,倡导学生餐食减油、减盐、减糖。

中国救援队已 救出6名幸存者

据新华社电 据中国救援队最新消息,截至当地时间12日,中国救援队在土耳其地震重灾区哈塔伊省安塔基亚市已救出6名幸存者。

当地时间12日下午,经过4个多小时的努力,中国救援队与土方合作营救出一名50多岁的男子。截至目前,中国救援队已累计派出13个批次、206人次救援人员,营救救出6名幸存者,找到8名遇难者的遗体。此外,中国香港救援队营救救出3名幸存者。

中国救援队积极对接各国救援力量,强化对外交流,并继续完善营区信息通信、后勤和医疗保障工作。救援队协调联络组先后走访了波黑、巴林、阿曼、英国、意大利等救援队营区。此外,协调联络组持续协助运行联合国第五区域救援队伍协调中心。

另据中国蓝天救援队总指挥张勇12日确认,中国蓝天救援队11日与土耳其当地救援队合作,在马拉蒂亚市区一座七层楼的废墟中救出一名被困125小时的83岁妇女。目前,这名获救者生命体征平稳,正在医院接受治疗。这是该救援队救出的第三名幸存者。

土耳其灾害与应急管理署13日发布的最新统计数据称,6日发生在土耳其南部的强烈地震已造成该国31643人死亡。

联合国人道主义事务协调厅13日说,截至12日,地震在叙利亚西北部已造成4300多人死亡,7600多人受伤。

分类信息

刊登热线: 86224851 13726677228

▲佛山市润燕酒业有限公司(法定代表人:曾凡燕)遗失公章(印章编码:4406054026644)一枚,现声明作废。

▲佛山市南海区怀铎木业有限公司(法定代表人:蔡战城)遗失公章及财务专用章各一枚,现声明作废。

