

今年以来,超200个省市县出台政策超510条

多政策推动房地产市场 止跌回稳

9月以来,房地产市场活跃度有所提升,二手房市场呈现同比、环比双升态势,新房市场则呈现分化格局。作为全国楼市“风向标”,北京、上海、深圳等一线城市此前进一步调整优化楼市政策,为房地产市场带来积极预期,加速激发潜在需求。国庆中秋假期,核心城市优质项目保持了一定的热度,北京、上海、深圳等城市新房网签面积同比实现增长。党的二十届四中全会提出,推动房地产高质量发展。房地产市场未来将如何变化?



各地进一步调整优化楼市政策,持续促进住房消费。(图源:深圳发布)

稳预期仍是关键

今年三季度以来,各地区各部门因城施策,继续出台政策推动房地产市场止跌回稳。据中指研究院监测,截至10月28日,今年有超200个省市县出台政策超510条。由于当前多数城市已放开限制性政策,政策优化频次有所放缓,三季度出台政策超120条,较二季度的175条有所降低。

从政策方向来看,中央及地方主要围绕城市更新、激活需求、优化供给、构建房地产发展新模式等方面释放积极信号并落地具体政策。

8月以来,北京、上海、深圳相继优化调整限购政策,蓄力“金九银十”。具体来看,北京符合条件的居民家庭,在五环外购房不限套数;上海符合条件的居民家庭在外环外购房不限套数,上海青浦区9月19日出台新政,明确社保或个税未满足1年的非本市户籍家庭可通过人才绿色通道申报购房资格,放松本区符合条件人才的限购政策;深圳放宽限购区域,符合条件的居民家庭,在非核心区购房不限套数,社保或个税未满足1年的非本市

户籍居民家庭,在非核心区购房限购2套,盐田区、大鹏新区放开限购。同时,3个城市均明确成年单身人士按照居民家庭执行商品住房限购政策。

另外,上海、深圳明确在利率定价机制方面不再区分首套住房和二套住房,这也可以降低购房利息支出,降低购房成本。

业内专家预计,四季度政策将持续围绕稳定预期、激活需求、优化供给落实支持举措。

中指研究院华南分院研究主管

陈雪强认为,预期直接影响购房者的消费意愿和企业的投资情绪,稳定预期是当前推动市场止跌回稳的关键,预计未来将有更多政策举措发力。北京、上海、深圳相继优化限制性政策后,政策仍具备优化空间,如进一步降低首付比例、优化人才限购等;各地预计在房贷利率、公积金贷款、购房补贴等方面继续加大优化力度;加大“房票安置”力度推进城中村改造,释放增量购房需求,也是各地持续落实需求端政策的重要方向。

交易活跃度提升

随着北京、上海、深圳等城市限购松绑,9月重点城市市场活跃度较8月有所提升,传统“金九”热度显现。

中原地产数据显示,9月,北京二手住宅网签15629套,同比上涨17.7%,环比上涨17.2%,创6个月以来新高;新房住宅网签3464套,同比上涨7.04%,环比上涨10.49%。上海二手房网签成交量20389套,环比上涨2.4%,同比上涨27.89%;新房网签成交面积54.5万平方米,环比增长35.9%,同比增长18.5%。深圳一手住宅网签3087套,环比上涨43.5%,同比上涨32.7%;二手住宅网签4546套,环比上涨8.9%,同比上涨42.5%。

不过,10月热度又有所下滑。

麟评居住大数据研究院监测,10月(截至10月26日),重点城市二手房、新房成交量分别较去年同期下降25%、28.1%。

中原地产首席分析师张大伟认为,北京、上海、深圳均采用“分区域梯度放松”的限购策略,兼顾市场稳定与需求释放。当前楼市复苏仍处于“政策传导期”,9月数据已显现积极信号,但库存高企、信心不足等问题仍有待解决。从供给端看,上海、成都等城市9月新盘推盘量同比增长20%以上,高端改善性房源占比提升至60%,有望满足差异化需求。从需求端看,二手房“以价换量”仍将持续,核心城市挂牌量有望在2025年四季度保持基本平稳。

深圳贝壳研究院数据显示,深圳楼市新政落地第二周,深圳新房成交热点从“单点爆发”走向“多点开花”。新政落地第一周,贝壳深圳合作门店新房认购项目套均总价为364万元,新政落地第二周套均总价达到470万元,环比上涨29%。

“这一变化背后是消费者出于改善需求开始积极入市。”深圳贝壳研究院院长肖小平分析,新政明确房贷利率不再区分首套住房和二套住房,即购买二套住房也执行首套住房贷款利率3.05%,在这一政策驱动下,有改善需求的群体陆续入场,推动了整体需求向更高品质、更高总价的房源倾斜,最终带动了套均总价上涨。

在杭州,9月有40个项目入

市,其中一半是首次开盘,且大多是主城区优质项目,“高端局”竞争激烈。“一线城市已先后放宽楼市限购,这股政策暖风也让市场对杭州后续的政策调整抱有一定期待。”杭州贝壳研究院院长上官剑说,不过,目前开发商推出的房源量较少,基本是小步快走的节奏,市场有一波小行情。

国庆中秋假期核心城市优质项目保持较高热度。“9月底开发商推盘节奏已有所加快,叠加国庆中秋期间房企促销力度加大,推出特价房源、赠送车位、家装补贴以及保价等一系列营销活动,核心城市或优质项目热度较节前有所回升。”中指研究院指数研究部总经理曹晶晶介绍。

多管齐下促消费

三季度以来,各地通过优化公积金贷款、购房补贴等措施,持续促进住房消费。上海、青岛等地较大幅度提升符合条件的购房者公积金贷款额度上限,上海多孩家庭首套房购买二星及以上新建绿色建筑住房的,贷款额度上限可提高至216万元;北京优化公积金贷款首套房认定标准,提高二套房公积金贷款额度上限至100万元,下调二套房公积金首付比例至30%,并将缴存一年可贷额度由10万元提高至15万元。

各地购房补贴力度也在加大,尤其是针对多孩家庭等特定人群进行较大幅度的补贴。浙江衢州对三孩家庭购买120平方米以上住房的补贴20万元;湖南岳阳针对三孩及以上家庭,以所购住房20平方米的金额作为奖励,为10万元至20万元。

不少房地产企业在“金九银十”节点推出促销活动。据悉,龙湖集团提供额外九九折补贴、教师专享九七折、车位团购、直播间优惠等多重优惠政策。旭辉集团旗下

多个项目分别推出限量特惠房送家电、买房送车位、购房享折扣、一口价房源及封窗家电礼包等活动。

“加大房展会、购房节等时间节点对住房消费的促进作用非常重要。将文旅流量、节日人气流量、消费旺季与住房促销结合起来不失为一种有效的假期经济模式。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉建议,开发商要把质优价廉的好产品拿出来,中介机构、装饰装修等企业可以和开发商合作,一站式解决购房者买房、过户、装修

等需求。

展望后市,58安居客研究院院长张波表示,多政策推动房地产市场止跌回稳。从中长期来看,保障性住房再贷款落地进度有望加快,叠加城中村改造货币化安置释放的需求,都将为市场注入新动能。

“对于购房者而言,当前市场处于‘政策红利窗口’,核心城市外围区域、次二手房及品牌房企优质项目具备较高性价比。”张大伟说。

(来源:经济日报)