

全国各地优化调整政策频出 如何理解本轮楼市企稳节奏?

满足合理融资需求,全面推进“保交楼”



文/图 羊城晚报记者 徐伟伦

近日,从中央到地方,各类房地产市场优化调整政策频出,巩固楼市企稳态势。自中共中央政治局会议提出“适时调整优化房地产政策”以来,各部门发声将大力支持刚需型和改善型住房需求,进一步落实“认房不用认贷”等;各地因城施策,陆续出台降低二套房首付比例下限、增大契税补贴力度、鼓励居民购买自住住房提取住房公积金作首付等政策。

如何理解新调整周期之下楼市企稳的节奏?新政的持续出台将对市场带来什么影响?



优化调整政策频出支持购房需求

A 大力支持刚需型和改善型住房需求

7月24日召开的中共中央政治局会议提出,要切实防范化解重点领域风险,适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,适时调整优化房地产政策,因城施策用好政策工具箱。近期,住房和城乡建设部表示,将进一步落实好个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施;国家发展改革委表示,要在更好满足居民刚性和改善性住房需求等方面加强政策储备。

据了解,今年以来,各地持续优化房地产调控政策。中指研究院监测数据显示,2023年1-7月,全国已有超一百个省市(县)优化调整房地产政策,出台调控措施超360次,政策频次趋稳。房地产政策的不断优化调整,有力支持了刚性和改善性住房需求。

“中央政治局会议对房地产政策提出适时调整优化后,多部委均释放积极信号,为市场注入信心。”中指研究院市场

研究总监陈文静表示,其中住建部明确指出将进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免等政策措施。随后北上广深等多个城市住建部门发声支持刚需型和改善型住房需求,近期杭州扩大差异化限购范围、郑州取消限售政策,积极响应中央及监管部门号召。另据媒体报道,福州、西安、沈阳等多个城市拟于近日调整优化限购政策,降低二套房首付比例下限,由此可见,各地亦在积极落地相关举措。

陈文静表示,从未来政策优化方向来看,当前一线城市和核心二线城市调控政策仍较为严格,限购政策、限贷政策仍有优化空间,普通二线及三四线城市限制性政策或进一步放开甚至取消。短期若较大力度的支持政策能够尽快落地,一线及核心二线城市政策优化有助于提振市场行情,对当地市场有望起到一定的提振效果。



“保交楼”工作持续推进

B 着力解决新市民、青年人等住房问题

在本轮楼市调整周期中,优化公积金政策是重要手段之一。比如,7月27日,天津市调整个人住房公积金贷款有关政策,购买首套住房最高可贷100万元;近日,广东省梅州市明确提出鼓励居民购买自住住房提取住房公积金作首付;8月4日,海南省提出允许提取住房公积金支付购买该省新建商品住房和保障性住房首付;8月10日,安徽省阜阳市明确,首次申请住房公积金贷款购买自住新建商品住房的,可申请提取公积金账户余额支付购房首付……还有多地明确,提高公积金贷款额度、降低

公积金首付比例。

值得关注的是,住房消费涵盖了购房和租房,本轮公积金作为“政策工具”,在住房消费领域也覆盖到了租房层面。例如中央国家机关住房资金管理中心明确提出鼓励居民购买自住住房提取住房公积金作首付;8月1日,国家发展改革委公布的《关于恢复和扩大消费的措施》也提到,要完善住房保障基础性制度和政策支持,扩大保障性租赁住房供给,着力解决新市民、青年人等住房困难群体的住房问题。

根据中指研究院监测,今年

上半年中央及地方累计出台住房租赁相关政策百余次,通过金融、财税、土地等支持政策促进住房租赁市场发展。“解决好新市民、青年人等住房问题,以公租房、保障性租赁住房和共有产权房为主体的保障体系加快完善,实行住房市场体系与住房保障体系的双轮驱动。”中指研究院指数事业部总经理曹晶晶表示。

7月24日召开的中共中央政治局会议提出,要加大保障性住房建设和供给;8月1日国家发展改革委公布的《关于恢复和扩大消费的措施》也提到,要完善住房保障基础性制度和政策支持,扩大保障性租赁住房供给,着力解决新市民、青年人等住房困难群体的住房问题。

根据中指研究院监测,今年

上半年中央及地方累计出台住房租赁相关政策百余次,通过金融、财税、土地等支持政策促进住房租赁市场发展。“解决好新市民、青年人等住房问题,以公租房、保障性租赁住房和共有产权房为主体的保障体系加快完善,实行住房市场体系与住房保障体系的双轮驱动。”中指研究院指数事业部总经理曹晶晶表示。

“未来的政策导向应是满足和释放需求,满足新市民、年轻人先租后买的需求就是手段之一。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示。

“保交楼”工作是“稳预期、保民生”的重要方式,也是提振住房消费信心的有力体现。中央政治局会议指出,要切实防范化解重点领域风险;国家发改委《关于恢复和扩大消费的措施》提出“做好保交楼、保民生、保稳定工作”。

据了解,去年11月金融管理部门出台了支持房地产市场平稳健康发展的十六条政策措施,保持房地产重点融资渠道稳定,有力推动各地项目复工建设。近期,金融管理部门将“金融十六条”相关政策的适用期限、保交楼贷款支持计划实施期限延长,以此引导银行继续对房地产企业存量融资展期,加大保交楼金融支持。

日前,中国人民银行座谈会上进一步强调了满足民营企业合理融资需求。“此次会议说明目前对于民营房企的重视程度是比较高的。房企融资或将迎来新一轮的窗口期,这就要求各类民营企业主动发力,积极争取更优惠的金融支持。”严跃进表示。

据住建部8月9日消息,目前各地“保交楼”工作正在顺利推进中,“保交楼”专项借款项目总体复工率接近100%,累计已完成住房交付超过165万套,首批专项借款项目住房交付率超过60%。“保交楼”工作的顺利推进,带动了房地产开发项目施工进度加快,有效防范了商品房逾期交付风险,增强了购房者信心,稳定了市场预期。

“今年以来,监管部门加速推进一系列‘保交楼、保民生、保稳定’的举措,包括新增1500亿元保交楼专项借款投放、设立2000亿元保交楼贷款支持计划、加大保交楼专项借款配套融资力度、强化保交楼司法保障等,截至目前,‘保交楼’相关资金已达5500亿元。”陈文静表示,近期央行明确延续实施保交楼贷款支持计划至2024年5月底。在当前房企资金压力不减的背景下,延长保交楼贷款支持计划实施期限,有利于稳定市场预期,缓解企业流动性压力。未来“保交楼”依然是政策重要发力点,配套资金有望加快落位和跟进。

D 助力企稳房价指标,托底下行市场

8月16日,国家统计局发布的7月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况显示,7月份,新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨城市分别有20个和6个,比上月分别减少11个和1个;一、二线城市新建商品住宅销售价格同比分别下降1.5%、0.2%,涨幅比上月均回落0.3个百分点;三线城市新建商品住宅销售价格同比下降1.4%、2.7%和3.5%,降幅比上月分别扩大1.0、0.3和0.1个百分点。

“7月份房价价格指数环比跌幅有所扩大。但此类数据不悲观,8月份各地优化调整政策的动作,将利好此类指标的企稳。”严跃进表示,当前房价下跌力度相对大的城市,普遍还是一些重点三四线城市和一些非核心的二线城市,在此类城市中,各地政策积极推进,稳楼市的决心明显,而其他一些房价跌幅不是很大的城市,预计近期购房政策也会加快出台,总体上利好房地产市场的稳定发展。

李宇嘉表示:“7月份,70城新房价格下跌城市数创今年以来新高;二手房价格上涨的只有6个,也就是说,绝大多数城市进入了下跌阶段。同比上涨的城市,多为核心区改善盘集中入市,定价合理甚至与周边二手房价格形成倒挂而出现热销,比如成都、上海、宁波、杭州等。”李宇嘉表示,目前政策开始托底,一方面,各地积极优化调整政策,另一方面,央行3个月内两度降息,在6月份下调10个基点后,预计本月5年期LPR将再次下调10个基点,意味着按揭贷款利率将继续下降。同时,“认房不认贷”的呼声很高,有利于降低换房门槛、降低换房成本,提高房屋循环效率,从而实现托底行业和市场的目标。

规划调整,寂寥十余载的世界大观面临大变——越秀地产打响世界大观变身“第一枪”

文/羊城晚报记者 黄士 图/受访者提供

8月15日,广州天河区黄云路AT1003011、AT1003072地块在历经23轮竞价后,由越秀地产以总价68.32亿元竞得,地块计算容积率建筑面积为136211.24平方米,成交楼面地价50160元/平方米。

因为该地块在广州市民熟悉的原世界大观园区东部,大家亦称这一地块为世界大观地块。仅拿地一天,世界大观地块即迅速开工。结合即将调整的原世界大观园区地块规划,寂寥十余载的世界大观正面临大变,而越秀地产这个项目,有望打响“第一枪”。

实际楼面地价,估计还要高2000元

世界大观地块位于天河区悦景路北侧,帝景山庄西侧。记者8月16日在项目动工现场观察到,当下该地块的城市面貌较为原生态,周边配套有待进一步完善。从轨道交通方面来看,该地块项目1公里范围内目前无任何地铁站,最近的站点为21号线大观南路站,步行距离约1.8公里。

地块的竞得者越秀地产需配建24班小学和15班幼儿园,同时,还需配建市政道路用地、绿化用地、河涌用地。扣除配建面积后,世界大观地块的住宅用地面积会大许多,再加上配建成本,计算下来拿地成本会比现在的价格还要高,有行家估价,楼面地价大约需5.2万元/平方米。

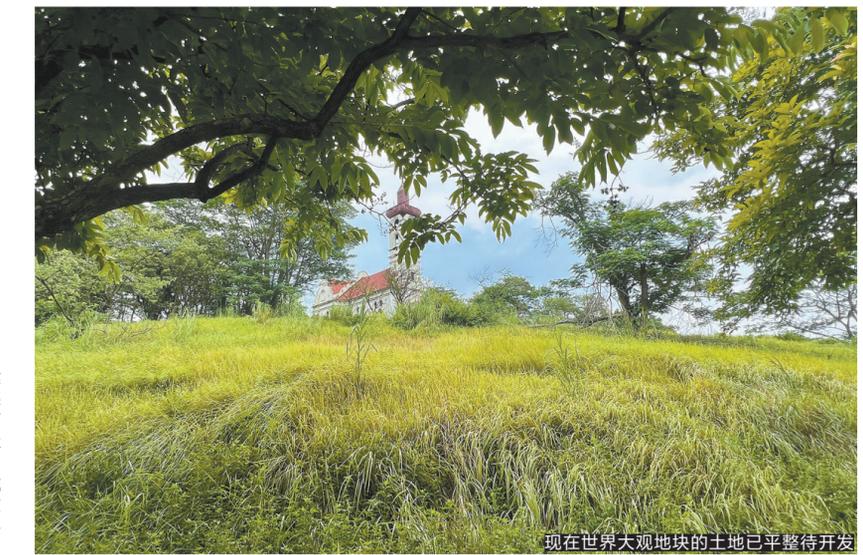
世界大观面临规划调整,新项目预计定位高端

可以预见的是,未来该区域的教育资源和生态资源等优势将进一步突出。另外,该地块周边山湖环绕,可以整合相对割裂的区域,形成完整的湖滨自然生态生活圈。

目前,世界大观周边基本以高端物业为主。中指研究院广州分院研究主管陈雪强表示:“总体来看,该地块较为优质,位于天河区奥体中心旁。该地块周边自然环境优越,景观资源丰富,且地块规划容积率1.9-2.2,适合打造高端项目。”

而在吸引高端买家方面,越秀地产颇有心得。该公司操盘过的琶洲南TOD是去年广州成交量最大的高端住宅楼盘之一。去年7月,越秀地产以约81.19亿元竞得天河区燕塘地块,在该地块推出其高端品牌产品系“和樾府”在广州的第三个项目,并引起了市场的关注。

擅长高端产品开发的越秀地产拿下世界大观地块,将以什么样的新产品亮相,如何打响原世界大观园区建设的“第一枪”,我们拭目以待。



现在世界大观地块的土地已平整待开发

奥体板块: 高端饭局“四人桌”引人关注

位于广州市天河区东北角的奥体板块,本来是三足鼎立的状态:合景·臻颐府、保利天汇和缦云广州,三个一手楼盘刚刚拍出的世界大观地块均不远。

三个项目各有特色。缦云广州位于世界大观东侧,其前身是合生帝景山庄,缦云广州一改过去别墅类住宅为主的格局,引入奢华酒店安缦酒店为合作方,目前主推的全都是高端的大户型产品,145-264平方米的三房至五房大平层单价9万元。保利天汇则位于世界大观西北面,为城市更新项目,项目规模很大,户型也比较多,目前在售的是81-142平方米的两房到四房,单价约6.7万元。合景·臻颐府则位于缦云广州南面,主推大户型产品,250-290的大平层单位以新东方

挑战:三重问题阻碍高质量发展

答复函提到,当前,与其他传统行业一样,广州市建筑业的高质量发展面临困难和挑战。

首先,建筑业是房地产关联行业,近年来房地产市场波动造成的投资增速放缓,对建筑业造成较大冲击,制约了行业高质量发展。其次,企业本身存在或多或少的问题:据统计,目前广州市有市场信用记录的建筑业企业超过2万家,其中,本地注册建筑业企业1.4万家,外地企业7000余家,建筑业总产值同比增长速在全国重点城市中排名靠前,但与此错位明显,保利天汇最大的产品小于缦云广州最小的户型,而缦云广州最大的户型虽然与合景·臻颐府的产品有重叠,但两个项目设计风格不同,因此三个项目原本是各打各的牌,各拉各的客。

世界大观地块的拍出,却让这三个项目空前地同步,8月16日地块拍出的当天,三个项目齐刷刷地以新地块已超5万元/平方米的楼面地价为卖点,为自身销售助力。

对手的借力、市场新热点的形成,让世界大观地块的竞得者越秀地产也必须加快脚步,奥体板块已经形成了全新的高端饭局“四人桌”,未来将愈发引人关注。(羊城晚报记者 梁栋贤)

广州127条城中村改造为建筑业带来历史机遇

文/羊城晚报记者 范晗越

8月11日,广州市住房和城乡建设局(以下简称“广州市住建局”)在其官网公布《关于市政协十四届二次会议第3090号提案答复的函》(以下简称“答复函”),该提案由广州市政协委员吴会军提出,题为《关于提质增效推进广州市建筑业高质量发展的提案》。广州市住建局在答复函中表示,对该提案高度重视,已列为“一把手”领办提案,并组织有关部门研究办理。

答复函内容显示,今年广州市至少推进127个城中村改造项目,这一有史以来最大规模的年度任务将成为建筑业高质量发展的引擎力量和产业转型升级的历史机遇。

挑战:三重问题阻碍高质量发展

答复函提到,当前,与其他传统行业一样,广州市建筑业的高质量发展面临困难和挑战。

首先,建筑业是房地产关联行业,近年来房地产市场波动造成的投资增速放缓,对建筑业造成较大冲击,制约了行业高质量发展。其次,企业本身存在或多或少的问题:据统计,目前广州市有市场信用记录的建筑业企业超过2万家,其中,本地注册建筑业企业1.4万家,外地企业7000余家,建筑业总产值同比增长速在全国重点城市中排名靠前,但与此错位明显,保利天汇最大的产品小于缦云广州最小的户型,而缦云广州最大的户型虽然与合景·臻颐府的产品有重叠,但两个项目设计风格不同,因此三个项目原本是各打各的牌,各拉各的客。

世界大观地块的拍出,却让这三个项目空前地同步,8月16日地块拍出的当天,三个项目齐刷刷地以新地块已超5万元/平方米的楼面地价为卖点,为自身销售助力。

展望:减负扶持政策助企暖企

当然,建筑业的发展不能光靠个别头部企业引领,广州市住建局认为,要依靠建筑产业集群效应的形成和发展,使得集群内企业保持活力,更好、更快地提高市场竞争力,进而促进产值稳定增长、行业结构不断优化。

近年来,广州本土骨干建筑企业逐步发展壮大,央企也在加速本地化,目前,国内建筑业50强企业均在广州设立了子公司。同时,智能建造产业集群也已初显规模,催生了一批新业态新模式,建成了12个装配式构件厂,年生产能力达到126万立方米;布局10个智能建造产业园区,其中2个已建成,3个在建,5个筹建中。目前,广州重点培育57个智能建造试点项目,探索形成具有广州特色的智能建造发展经验。

接下来,广州将加大助企暖企力度,在资质提升、企业减负、人才公寓分配等方面实施扶持倾斜。广州将支持重点建筑企业子公司落户,允许符合条件的特级企业的全资子公司按规定申请施工总承包二级资质;主动靠前加快引入大型建筑企业,借助优化营商环境的契机,向有意承揽项目的优秀央企和外地建筑业企业宣传广州的政策,市区两级联动帮助大型企业落户广州。



世界大观地块开工现场