

房地产市场密集迎利好 北上广深均对楼市表态 楼市政策还有哪些大招?

刚刚过去的一周,房地产市场迎来了密集的政策利好信号。

继中央政治局会议定调“适时调整优化房地产政策”、住建部明确了政策支持方向后,多地随即跟上,迈出落实的步伐。北京、深圳、广州、上海四个一线城市已相继站出来进行表态。

酝酿中的利好或将惠及哪些城市?又将覆盖到哪些方面?政策“工具箱”里还有什么大招?



上海市民在了解楼盘信息。
资料照片

风向 一线城市纷纷表态 宽松信号更明朗

7月24日,中央政治局会议要求,适时调整优化房地产政策,因城施策用好政策工具箱,更好满足居民刚性和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。

住建部紧接着明确了政策发力方向:大力支持刚性和改善性住房需求,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、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施;继续做好保交楼工作,加快项目建设交付,切实保障人民群众的合法权益。

一线城市的最新表态,也围绕这几个方向展开。

7月29日晚,北京市住建委表示,坚持稳中求进工作总基调,结合北京房地产市场实际情况,会同相关部门抓紧抓好

贯彻落实工作,大力支持和更好满足居民刚性和改善性住房需求,促进北京房地产市场平稳健康发展。

7月30日,深圳市住建局表示,将结合深圳市房地产实际情况,会同市有关部门、中央驻深机构和各区抓好贯彻落实,更好满足居民刚性和改善性住房需求,扎实推进保交楼工作,切实维护房地产市场秩序,促进深圳市房地产市场平稳健康发展。

7月30日,广州市住建局也表示,将坚持稳中求进工作总基调,实事求是抓紧推进落实,将结合广州实际尽快推出有关政策措施,大力支持、更好地满足刚性和改善性住房需求,促进广州房地产市场平稳健康发展。

7月31日,上海市住建委、市房管局表示,将坚持稳中求

进工作总基调,完整、准确、全面贯彻新发展理念,因城施策,支持刚性和改善性住房需求,做好保交楼、保民生、保稳定工作,促进上海房地产市场平稳健康发展。

在易居研究院研究总监严跃进看来,一线城市及时跟进表态,表明了政策放松的预期越来越清晰、宽松信号越来越明朗。

“这是2017年以来首次四个一线城市集中表态,说明政策方向高度一致。各地的表述都很相似,尤其是都有‘结合各地实际’的表述,所以我们认为,但凡市场交易有疲软的地方,都是后续政策会宽松的领域。尤其是在降低购房门槛、贷款成本和税费成本等方面,将是一线城市持续放松的重点内容。”严跃进说。

开发投资方面,国家统计局公布,16月份,全国房地产开发投资58550亿元,同比下降7.9%;商品房销售面积59515万平方米,同比下降5.3%。

国家统计局新闻发言人付凌晖在新闻发布会上表示,目前房地产新开工面积还在下降,竣工面积在增加,施工面积整体下降,未来看,房地产投资还会处于低位运行。

中指研究院市场研究总监刘水预计,在监管层密集发声后,各地政策出台节奏将进一步加快。预计后续核心一、二线城市在长期过热阶段出台的政策有望逐步优化,房地产将迎来政策底,若支持政策能够尽快落地,向市场传递信心,核心一、二线城市市场有望逐步企稳。

猜测 政策“工具箱”里还有什么大招?

在当前供求关系发生重大变化的过程中,既然调整已箭在弦上,政策宽松的边界和趋势或在哪里?

业内指出,房地产调控的核心手段可以总结“限购、限贷、限商、限售、限价、限公”,上述手段都属于我国目前限制性楼市调控政策,“六限”叠加也被认为是上一轮楼市调控的重要标志。

上海易居房地产研究院7月31日发布的《一线城市购房政策研究报告》(以下简称“报告”),从限购、限贷、普通住宅认定标准、税费政策等内容对四个一线城市重点政策进行分析。

——限购、限贷政策

在限购方面,报告指出一线城市政策总体严厉,在本地户籍和外地户籍、离婚后、商住房和特定区域购房等方面都有体现。本地户籍限购方面,深圳最严,新落户的购房者也需要具备社保缴纳条件;而外地户籍的限购方面,上海最严,单身人士没有购房资格。

在限贷方面,报告认为一线城市同样在首付比例、房贷利率等层面受到了更严格的限制,同时在二套房方面有更明显的体现。其中,最受关注的“认房又认贷”的政策,在四个一线城市中都有体现,导致很多换房需求无法享受到首套房的优惠。

未来“认房不用认贷”政策会如何调整?中原地产首席分析师张大伟认为,一线城市大概率会有针对性地实施“认房不用认贷”,既让市场有所好转,又不至于刺激房价上涨。

——税费政策与“非普通住宅”标准

报告从税费政策方面分析,

对比全国二、三线城市,一线城市契税和增值税的税费负担也相对较重。后续若对这两种税费进行调整,则可以比较明显降低交易成本。

住建部此次提出的“改善性住房换购税费减免”,也与财政部、税务总局在去年9月发布的《关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》一脉相承,对于“卖一买一”的置业人群,实行个人所得税退税优惠,最高全部退还。

“此次住建部的表态强调进一步落实好改善性住房换购税费减免,预计后续针对换房需求的政策支持将进一步加大。”中指研究院市场研究总监陈文静认为。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉则指出,预计税收政策可能有两个调整方向,除了热点城市增值税免征期从5年回到2年,降低住房交易成本;还有就是优化调整非普通住宅认定标准,比如取消总价认定标准。

当前,调整非普通住宅标准也已成为购房人热议的话题。报告认为,一线城市总体执行了略过时的普通住房认定标准,导致很多住房交易无法纳入到普通住宅的范畴之中。计算显示,若户型认定标准放开,一线城市约5%的购房家庭有望享受到“调档”优惠。

东吴证券认为,更可能的政策调整情况是,为有效释放刚需和改善性需求,各地在取消“认房又认贷”、调整“非普通住宅认定标准”、降低“二套房首付比例”等方面会选择性地出台一揽子措施,并且很可能与试点“一区一策”相结合。 据《济南时报》

疑问 七月楼市延续探底何时企稳回升?

刚去的7月份,楼市成交依然表现不佳,百强房企单月业绩规模创近年新低,同环比双降,累计增速也由正转负。

7月31日,克而瑞地产研究发布报告显示,百强房企7月实现销售操盘金额3504.3亿元,单月业绩环比降低33.5%、同比降低33.1%,累计业绩同比降低4.7%。从整体来看,房地产市场仍显疲态,房企销售整体承压。

城市层面上,7月楼市成交量整体同环比下降,重点30城成交达到年内次新低,各能级城市迎来普降行情,市场情况不容乐观。

一线城市成交面积整体环比下降14.5%,同比下降18.4%。分城市来看,上海、广州降幅显

著,北京、深圳小幅降低。同环比来看,广州降幅最高,为33.0%;北京同比上涨为17.8%。

二、三线城市的成交量跌幅高于一线城市。26个二、三线城市整体成交926万平方米,成交面积整体呈现同环比下降的趋势,具体表现为环比下降55.4%,同比下降47.6%,降幅显著。

全国范围内城市房产成交面积的降低极大影响了住宅平均价格。

据中指研究院数据,2023年7月,全国百城新建住宅平均价格为16177元/平方米,环比下跌0.01%,同比跌幅继续扩大至0.17%。百城二手住宅平均价格为15685元/平方米,环比下跌0.39%,已连续15个月环比下跌。

手机气象短信好消息

淄博市专业气象台为淄博手机低端客户新开发“气象短信与生活”版手机短信天气预报。

1. 联通手机用户:包月1元,每天下午一条。请编辑短信053301发送到1065581231定制。
2. 移动手机用户:包月2元(早晨或下午)。每天早晨一条,请编辑短信11am发送到10658611定制;每天下午一条,请编辑短信11发送到10658611定制。
3. 电信手机用户:包月2元,下午一条。请编辑短信053301发送到106597218定制。
4. 咨询电话:2772107 2772259

了解最新气象信息

请拨打12121查询

查询淄博各区县的天气预报

- 张店:拨通“12121”后再拨“20”查询
沂源:拨通“12121”后再拨“21”查询
博山:拨通“12121”后再拨“22”查询
淄川:拨通“12121”后再拨“23”查询
临淄:拨通“12121”后再拨“24”查询
周村:拨通“12121”后再拨“25”查询
桓台:拨通“12121”后再拨“26”查询
高青:拨通“12121”后再拨“27”查询

登报范围

证件挂失 遗失声明 注销公告 减资公告 环评公告
解除公告 拍卖公告 招标公告 法律声明 寻人启事

☎ 热线电话: 0533-2270969、2270560

挂失声明

★淄博卓欣运输有限公司丢失车辆营运证,号码:370301305838,车牌号:鲁CN5092,声明作废。
★淄博启明物业管理有限公司丢失财务专用章,声明作废。
★宋青青丢失淄博一诺房地产开发有限公司开具的发票两份,发票号码:28975130,金额:319808元整;发票

号码:0195672,金额:320000元整。
丢失维修基金收据,金额:7045元整;办证费等收据,金额:5220元整,声明作废。
★张海波丢失淄博一诺房地产开发有限公司开具的收据两份,维修基金收据,金额:8348元整;契税及其他收据,金额:9667元整,声明作废。

友情提示:本版信息仅为持证人的单方及形式发布,不作为最终有效法律认定、不作为相关责任的依据。以具有管理权限的行政部门或主体对其的业务审核认定为准。

地址:张店区柳泉路280号晨报大厦东办公楼205室