



购房者在了解楼盘信息。 资料图

新工具助推消化存量房 楼市“去库存” 模式逐步清晰

近期,多地发布相关文件,部署消化存量住房、优化保障性住房供给。

专家表示,资金是推动消化存量房产的重要保障。人民银行日前宣布设立3000亿元保障性住房再贷款,将有效解决资金难题。相关部门应尽快落实支持政策,缓解房企经营压力、稳定市场预期。

地方国企拟收储存量商品房

随着多地进一步细化消化存量住房有关政策,楼市“去库存”模式逐渐清晰。

记者梳理发现,地方国企出手收储存量商品房或是主要模式。例如,5月27日,上海市住房和城乡建设管理委员会等四部门联合印发的《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》提出,探索通过国有平台公司等主体收购、承租适配房源,优化住房保障供给;6月2日,江苏省苏州市房地产长效机制试点工作领导小组出台的《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展若干政策措施的通知》提出,坚持“以需定购”,组织地方国有企业以合理价格收购部分存量商品住房用作保障性住房。

以旧换新也是消化存量房产的重要手段。5月31日,浙江省衢州市城乡住房工作协调委员会发布的《关于进一步优化房地产市场平稳健康发展若干举措的通知》明确提出,试行超低价住房国企收购“以旧换新”。按年制定超低价住宅收购计划,由国有企业筹集一定额度资金,以房票形式开展收购。同日发布的《青岛市2024年进一步稳定房地产市场政策措施》明确提出,支持国有平台公司参与“以旧换新”活动,以合理价格收购已建

成存量的商品房用于保障性住房、租赁住房等。

“消化存量住房的路径和模式逐渐清晰,后续应尽快推动落实,缓解房企经营压力、稳定市场预期。”中指研究院指数研究部总经理曹晶晶说,国企收储未售新房正成为政府力推的“去库存”模式,以旧换新、非居改租等是消化存量的重要模式补充。

招联首席研究员董希淼表示,存量未出售的商品房被收购将有助于房地产企业资金回笼,之后可用于保交房及其他项目建设,形成良性循环。

对接新结构性货币政策工具

资金是推动消化存量房产的重要保障。人民银行日前宣布设立3000亿元保障性住房再贷款,鼓励引导金融机构支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房,用作配售型或配租型保障性住房。

多家金融机构明确,加强对接新的结构性货币政策工具。国家开发银行表示,下一步将用好人民银行保障性住房再贷款政策,支持地方政府选定的地方国有企业收购已建成未出售商品房用作保障性住房。光大银行提出,将充分用好人民银行保障性住房再贷款政策,在风险可控、商业可持续基础上,推动消化存量商品住房,助力构建房地产发展新模式。

天风证券房地产联合首席分析师王雯测算,本轮收储投放的信贷资金有望带动超过100万套存量房去化。在各地新一轮去库存政策的支持下,高库存城市供需关系将迎来优化,推动楼市量价尽早回归健康水平。 据新华社电

北上广深接连出招 房地产市场影响几何?

近日,上海、广州和深圳等城市陆续优化调整房地产市场政策。此前,北京已于4月30日调整了限购政策。

北上广深四大一线城市相继出手,市场影响几何?记者走访多地市场,并采访了业内人士。

一线城市相继优化房地产政策

近期,一线城市房地产市场迎来新一轮优化调整政策。此轮政策调整,不仅旨在提振楼市,也为长期高质量发展进一步蓄力。

——分区限购。

北京4月30日发布政策,允许已有住房达到限购套数的居民家庭或成年单身人士,在五环外新购买1套商品住房。这是北京自2011年起执行的住房限购政策,时隔13年首次进行调整。

紧接着,深圳5月6日发布新政,对限购政策进行分区优化,除南山、福田、罗湖区及宝安区两街道外,其他区域放宽限购。广州早在去年9月就将4镇纳入非限购区域。今年1月,广州进一步优化政策,明确放开部分限购区域120平方米以上的住房买卖。

上海市房地产行业协会秘书长蒋慰如表示,一线城市均采取分区限购的方式,体现楼市调控的区域性、差异化和精准性。

——降低非户籍人口社保年限。

上海、深圳、广州均对非户籍居民购房条件进行松绑,缩短需缴纳社保或个税年限。上海师范大学房地产与城市发展研究中心主任崔光灿认为,上述措施显示,一线城市楼市调控越来越聚焦支持以新市民和青年家庭为主的合理住房需求。

——支持多子女家庭购房。

值得注意的是,上海和深圳均明确支持多子女家庭合理住房需求,给两孩及以上家庭增加了一张“房票”。

如深圳明确,有两个及以上未成年子女的本市户籍居民家庭,在执行现有住房限购政策的基础上,可在部分区域再购买1套住房。上海则允许二孩及以上多子女家庭在全域内增购1套住房,并优化了多子女家庭在个人住房贷款中的首套住房认定标准,减少其购房利息负担。

——降首付、降利率。

5月底以来,上海、广州和深圳均优化了住房信贷政策,上海二套房的首付款比例下限调整为35%,深圳为30%。广州首套房最低首付款比例降至15%,并取消利率下限;二套房最低首付款比例降至25%,亦取消利率下限。

从四个一线城市出台的房地产政策来看,上述前三类举措皆为满足居民家庭多元需求,扩大购房人群范围之举;降首付、降利率等政策则为购房人群降低了“上车”门槛,以充分释放刚需和改善型需求。

新房市场先热,二手房市场反应不一

记者在一线城市走访发现,新政落地后,市场情绪有所提振。

记者5月26日来到北京市西城区广安门外手帕口南街一家房产中介门店。门店经理薛少儒说,近期客户咨询量、带看量提高,即使碰到雨天,周末也有十几组客户带看量。

刚看完房的郭先生告诉记者,由于有二孩计划,他打算把现在92平方米的两居室换成140多平方米的住房。“近期政策力度比较大,市场比较稳定,我觉得入手时机差不多了。”

5月28日,上海新政之后,嘉定区象屿远香湖岸开盘。象屿远香湖岸项目营销总监肖威星告诉记者,新政出台后,由于首付比例和贷款利率降低,住房消费升级趋势比较明显。“小变大”“一套变两套”的选择成为明显特征。

“降首付、降利率后,经过一天的考虑,我们决定从100平方米换成130平方米的户型。”准备购房的市民赵女士说,“我们有还款能力,为什么不给家人创造更好的居住条件呢?”

肖威星说:“新政出台后一天内,我们增加了50多组意向认购客户,都是受到新政利好影响。有三组购房者原来想买一套,降首付之后最终现场买了2套房,购房信心增强。”

深圳和广州的新房市场活跃度也有所上升。深圳贝壳研究院数据显示,5月29日至6月2日的新房日均签约量与5月1日至5月28日的日均签约量相比,增长107%。广州的新盘热度也明显提升,位于广州市黄埔区的保利招商华发中央公馆推出住宅产品264套,售楼部排起长队,周末两天即售出41套。

反观二手房市场,由

于交易链条较长,市场心态不一。

记者走访上海二手房市场发现,少数房东已开始借新政利好提价,也有个别房东降价“抢跑”;但多数房东心态平和,维持挂牌价不动。不少购房者表示,新政是否有效果仍需观察,准备等等再出手。

在深圳、广州二手房市场上,存量客户率先发力。“降首付、降利率”执行首周,乐有家深圳门店二手房看房量环比上涨5%,是过去1年单周带看的第二高点。在广州,贝壳平台二手房整体预约看房量环比增长24%,整体成交量环比也略有上升。记者走访广州二手房市场发现,二手房挂牌量也在大幅上涨,市场观望情绪较为浓厚。

未来市场走向如何

一线城市房地产市场是全国楼市风向标。专家认为,我国仍处于城镇化的重要时期,应着力挖掘潜在需求,让房地产市场实现供需再平衡。

上海交通大学住房与城乡建设研究中心主任陈杰分析说,我国城镇住房存量已超过300亿平方米。中长期来看,每年即使按照存量1.5%的折旧率,也需新建4.5亿至5亿平方米住房。目前,中国常住人口城镇化率为66.16%,随着新型城镇化发展,住房需求在量上仍有较大发展空间。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,目前居民改善居住条件的愿望强烈;一、二线城市存量住房品质有待提升。

一位地方住建部门负责人认为,目前房地产市场供需衔接不暢,一方面住房消费升级需求迫切,另一方面,大户型、配套好的好房子不多。

住房城乡建设部部长倪虹表示,要牢牢抓住让人民群众安居这个基点,以让人民群众住上更好的房子为目标,从好房子到好小区,从好小区到好社区,从好社区到好城区,进而把城市规划好、建设好、管理好,打造宜居、韧性、智慧的城市,努力为人民创造高品质生活空间。

业内专家表示,各地宜顺应住房供需关系变化,因时因势调整房地产政策,更好满足人们对住好房子的需求。

据新华社北京6月5日电