

楼盘促销 热度回升

——解读我市房地产市场出现积极变化之二

邵阳日报记者 朱大建

近日,在市区汇福·白洲湾、魏源·紫云台、和兴·悦景、乾道·东院等项目售楼处,看房、选房的人群比较多。在汇福·白洲湾项目沙盘前,一位销售员正给一组客户做介绍,抽空对记者说,“最近行情确实不错,上个月共卖了120多套房,这个月销售量也较好。”

“要促进房地产市场止跌回稳”“要回应群众关切,调整住房限购政策,降低存量房贷利率,抓紧完善土地、财税、金融等政策,推动构建房地产发展新模式”“加大‘白名单’项目贷款投放力度”……尤其是今年年底前将“白名单”项目的信贷规模增加到4万亿元,做到合格项目“应进尽进”,进入“白名单”的项目“应贷尽贷”,资金拨付“能早尽早”,让房企促销更有底气。

9月底至10月中旬,中央陆续出台一系列政策,在延长经营性物业贷款与“金融16条”,专项债券收储与支持收购存量房,加强“白名单”支持力度等方面缓解房企流动性压力,打出一套“组合拳”,房企融资环境得到持续改善。到10月,这些政策措施的积极效应开始显现,房地产市场呈现出明显的加速回暖态势。

8月20日,我市出台《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》,共分20条,围绕“保交房、改危房、换新房、住好房”四方面制定保障措施,自9月1日起执行。加大公积金、金融支持力度,“真金白银”支持多孩家庭、高层次人才购房需求。这些举措释放出强烈的稳增长、稳楼市信号,进一步提振信心、改善预期。

公积金缴存职工购买我市房地产开发企业按揭楼盘新建商品住房且申请住房公积金贷款的,可以提取职工(含配偶)住房公积金支付首付款。允许父母提取住房公积金为子女在我市购买商品住房,缴存职工家庭最高可贷款额度为80万元。这些新政有利于实现房地产市场供求关系的优化、人民群众对优质住房的新期待。

这一系列政策“组合拳”提振了我市房地产市场的信心,激发了市场活力。许多之前犹豫观望的客户现在果断入手。10月以来,我市一些房地产楼盘的到访量、成交量有明显改善。房地产市场企稳回升。在销售端,新房来访量、二手房带看量持续攀升,成交活跃度提升,市场信心提振。

近日,记者走访城区多个楼盘发现,受多重利好影响,楼盘到访量、认购量提升,新房销售升温。北塔区广厦名都项目销售人员表示,相较之前7月、8月、9月,现在前来询问的顾客明显增多,增幅在三成左右。“原来一些在首付款上差一点的刚需客户,现在首付比例降低至15%,并且房贷利率也下调,有

几个之前在观望的购房者,已经在联系我了,看来这些客户要出手购房了。”

11月18日,汇福·白洲湾项目售楼部,市民肖女士把10月初在此购买的“好房子”尾款结清,“现在房贷利率下调了,价格也比较合适,这是第四代住宅,户型我喜欢,地段也很好。”肖女士在房交会现场签约购买了一套167平方米住宅,总价90多万元。10月份,该项目成交量超过100套,项目销售负责人介绍,国庆节期间,每天前来现场看房的客户络绎不绝,洽谈区非常热闹。

“10月我们乾道地产6个项目共成交了8829.47万元,跟之前相比,到访量和成交量大幅提升,能明显感觉到售楼处热闹起来了。”乾道地产品牌部负责人表示,这段时间购房者大多为改善型,下一步,项目将全力加快建成交付进度,让业主安心住新房。

“现在每周能成交10多单,带看相较往常多了近2成,每天有15组客人。”大祥和悦景项目销售负责人邓经理表示,10月以来,该项目已成交近150套住宅。项目售楼部另一位工作人员表示,“现在房价不高,首付低,如果做的是组合贷,等额本息还款,月供比利率下调前少了,总利息支出同样减少了,还款压力也小了,现在是出手购房的好时期。”

多项政策利好叠加,各楼盘促销活动集中发力,房地产市场热度回升,各方对房地产市场的信心正在恢复。市住房公积金管理中心贷款管理科科长张少军介绍,10月以来,咨询住房公积金贷款政策的市民也明显增多,市区共计发放个人住房公积金贷款7626万元。

随着人们生活水平的提高、城镇化深入推进,我市房地产市场刚性和改善性住房需求仍然比较大。我市正在加紧推进房地产融资协调机制,集“政银企”三方合力,扩大房地产融资协调机制“白名单”,融资支持性政策持续加强,叠加市场需求端利好政策,让市场更灵活、买房成本更低,恢复房地产市场信心、预期。

市住房和城乡建设局相关负责人表示,房地产业发展目标是构建房地产发展新模式,准确把握市场走势,推动各项政策措施落地见效,同时兼预防化解潜在风险,在满足人民群众的新期待中,激发房地产市场活力,构建起健康、可持续发展的房地产发展新模式。我市出台的《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》,既能降低买房人的负担,又能提振市场预期和信心,缓解房地产企业资金链压力,还能促进去库存化和供求更加平衡。这些“利好”将进一步引导我市更好地适应房地产市场新变化,稳定市场预期,从根本上推动我市房地产业高质量发展。



11月26日,盛阳·麒麟荟项目施工正在进行外立面、营销中心装修施工,现场热火朝天。该项目工程团队精心组织施工,所有楼栋建筑同步推进,项目主楼1、2号栋即将封顶,其他主楼正在以每月5层的速度稳步推进。盛阳·麒麟荟项目是双清区第一个第四代住宅项目,该项目开发企业在追求工程进度的同时,始终将质量放在首位,实行科学管理和高效协作,严格执行国家建筑标准与施工规范,确保每一道工序都符合高质量建设要求。据了解,该项目营销中心将于12月1日开放。朱大建 杨志强 摄影报道

今年1月至10月,全市房地产投资180.5763亿元,商品房销售面积307.49万平方米

我市房地产业增速居全省前列

邵阳日报讯(记者 朱大建)近期,在房地产系列支持政策“组合拳”作用下,我市房地产市场出现积极变化。

11月20日,记者从市住建局了解到,今年1月至10月,全市房地产投资180.5763亿元,同比增速高于全省平均,列全省第二位;全市房地产投资180.5763亿元,总量、同比增速居全省第三位;商品房销售面积307.49万平方米,居全省第三位;商品房销售额141.7411亿元,总量、同比增速居全省第三位;商品房销售均价为4609.69元/平方米,同比上涨4.4%。全市房地产主要指标降幅收窄。其中大祥区、新宁县、隆回县、绥宁县、新邵县房地产投资增长明显,分别为16.9%、12.8%、11.6%、5.1%、4%;邵东市、邵阳县、双清区新建商品房销售价格增长明显,分别为25.6%、14.5%、10.9%。

为确保各项政策措施精准直达、落实落地,邵阳各地积极举办房交会,支持房地产市场发展。3月27日,邵东市政府出台了《邵东市2024年春季房交会实施方案》,针对购房人出台了一系列惠民措施,重点对市民购房在契税补贴、保障子女入学、住房公积金、金融等方面给予政策支持,以更好满足群众刚性和改善性住房需求,激发房地产市场活力。3月30日至4月3日,邵东市2024年春季房交会开幕,本次房交会集中展示了邵东市

优质房源,市民购房享受契税及金融机构信贷优惠等众多政策。

8月20日,我市《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》出台,在这一利好政策影响下,更多消费者由观望转为实际购置行为。9月底以来,降准、降息、降首付、降存量房贷利率等系列楼市利好政策先后发布,硬核举措进一步满足了居民刚性和多样化改善性住房需求。

9月30日至10月3日,我市举办2024年秋季(第十八届)房地产交易展示会,在为期4天的房交会期间,新建商品住房网签成交577套(不含车位和新建商品房现房销售不能网签的线下签约部分),成交面积6.93万平方米,成交金额33788.17万元。这次房交会为房地产市场消费带来了一波热度,对进一步激发市场活力、提振行业信心,促进全市房地产行业良性循环和健康发展具有重要作用。

记者了解到,今年以来,我市全面落实国家、省出台的各项政策举措,因城施策,积极举办房交会,用具体措施拿出“真金白银”优惠让利群众,支持房地产业企稳回升,从支持住房消费、加大金融支持力度、推进“白名单”制度保交房、着力提高供应质量和探索构建房地产发展新模式等方面,助力房地产市场平稳健康发展。

最高可贷80万元,贷款额度不超过购(建)房屋总价款的80%

我市住房公积金实施细则调整

邵阳日报讯(记者 朱大建 通讯员 张少军)为用好政策“工具箱”,充分发挥住房公积金制度保障作用,进一步支持缴存人刚性和改善性住房需求,规范我市住房公积金个人住房贷款管理,助力我市房地产业稳健发展,近日,市住房公积金管理委员会发布《邵阳市住房公积金个人住房贷款实施细则》(以下简称《实施细则》)。

《实施细则》共十章,分为四十七条,对我市住房公积金贷款的申请条件、申请材料、贷款利率、期限及额度、贷款程序、贷款担保、贷款偿还、贷后管理、违约责任等进行了详细规定。

《实施细则》规定,一般借款人可申请的最高贷款额度为60万元,如借款人符合国家政策生育三孩、属于我市高层次人才或符合要求的情形,最高可贷款额度为80万元。

《实施细则》明确了其他特定情形:缴存人购买我市属于二星级以上绿色建筑、超低能耗建筑、装配式建筑的新建商品房的,可贷款额度在按住房公积金余额计算的额度基础上可上浮20%;

《实施细则》明确:2022年以来的全日制大专学历及以上学历毕业生,毕业3年内在我市行政区划内就业,在我市购买首套商品住房,可贷款额度在按住房公积金余额计算的额度基础上可上浮30%,最高不超过80万元。

《实施细则》明确了可贷款额度:在我市购买首套商品住房或保障性住房的,借款人最高可贷款额度不超过购房总价款的85%。不在我市购买首套商品住房或保障性住房,或建造、翻建、大修自住住房的,借款人最高可贷款额度不超过购(建)房屋总价款的80%。住房公积金贷款月还款额不得超过家庭月收入的50%。借款人家庭当前有其他贷款与债务的,同时纳入月还贷本息测算。

《实施细则》明确了贷款程序,提前部分还款每次还款金额不低于5万元(可以使用住房公积金账户余额,每次使用住房公积金还款金额不低于1万元),提前还款次数不作限制。

此外,该《实施细则》还明确了还款方式变更,缩短贷款期限,延长贷款期限等内容,增加了6项“贷款变更”业务种类,解除了对异地缴存职工“商转公”贷款的限制。《实施细则》自2024年11月16日起执行。



▲10月1日,乾道地产6盘联动开展优惠活动,提高了销售业绩。



▲11月18日,市民在汇福·白洲湾项目售楼部咨询。

房地产

主办:邵阳市住房和城乡建设局 邵阳日报社
协办:邵阳市房地产开发协会