房地产周刊
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

多方支持促发展

——我市房地产市场前瞻

邵阳日报记者 朱大建

▲上月13日，乾道东院在抢时间完善小区园林绿化，确保按时交房。
邵阳日报记者 朱大建
通讯员 段鹏飞
摄影报道

◀2022年11月21日，市民在中梁北辰首府营销中心咨询。
邵阳日报记者 朱大建
通讯员 陈小川
摄影报道

上月15日，国务院再次提出“房地产是国民经济的支柱产业”，并表示针对当前房地产市场，“正在考虑新的举措”。

上月16日，中央经济工作会议指出，要确保房地产市场平稳发展，支持刚性和改善性住房需求，坚持“房住不炒”，推动房地产行业向新发展模式平稳过渡。

住房承载着群众对美好生活的希望，去年11月，金融支持的“三支箭”射向房地产市场，此前的“两支箭”分别是在银行信贷和债券融资上给予支持。期间，金融监管两部门还出台了“金融16条”，对房地产进行支持，红利连连，房地产市场进一步企稳向好。

房地产业规模大、链条长、牵涉面广，在国民经济、全社会固定资产投资、地方财政收入、金融机构贷款总额中都占有相当高的份额，对于经济金融稳定和风险防范具有重要的系统性影响。房地产市场稳健发展，需要供需两端形成合力，特别是针对购房者支持政策的进一步完善，以继续释放需求，促进市场购买力提升。应该说，近期对供给端资金的持续改善，让市场进一步企稳复苏的重任更多落在了需求端。

上月11日，我市召开全市金融工作座谈会，要求金融工作部门和各金融机构深入贯彻落实党的二十大精神，全力抓好经济建设这个中心，全力稳经济、稳增长、稳投资，为邵阳经济社会高质量发展注入更多“源头活水”，全力支持邵阳实体经济发展，为各类市场主体送去春风，为邵阳房地产业健康有序发展提供金融助力，用好用活各类政策性金融“工具箱”，千方百计扩大信贷规模。

上月14日，市政府组织召开全市促进房地产平稳健康发展座谈会，市住建局、市自然资源和规划局、市城管局相关负责人和30家房地产企业负责人参加座谈。会议学习贯彻党的二十大精神中关于促进房地产业良性循环和健康发展的要求，分析研究当前我市房地产市场现状，进一步解决企业发展难题，集思广益探讨市场发展方向，提出稳定市场、促进发展的意见和建议，确保全市房地产市场向着更好更优更强的方向发展。

市房地产协会会长唐华平指出，从2021年下半年算起，这轮房地产市场的下行周期历史最长，在对需求端的支持政策已应出尽出的情况下，从融资端支持已经刻不容缓。他表示，对占据市场主流的民营房企进行金融支持，更容易提振整个行业的信心。

我市当前购房消费者对市场的信心仍显不足，市场观望情绪浓厚。通过金融政策的支持使房企资金状况改善，这有助于增强需求端消费者信心，有助于市场实现良性循环。

自“稳定房地产市场”实施“保交楼”政策以来，我市在相关主管部门的支持下，各大房企纷纷打响“保交楼”战役。有关部门加大对商品房预售资金监管力度，确保资金运转的安全性，采取综合措施推进“保交楼”，大大改善购房者对房地产市场的预期。

上月20日，位于邵阳大道的东方香榭里迎来了首次交付。当天，500多户业主在东方香榭里物业服务管家、专业验房师、营销人员等陪同下，开始这场归家之旅，成功收房的业主都对这次交付表示满意。

北塔区西湖春天项目第三期建设项目目前正在加紧施工，以确保明年上半年按期高质量交房。该项目总经理任学法认为，邵阳在区位、交通、气候、人口等方面优势明显，打造山水园林生态宜居之城的条件得天独厚，随着城市发展步伐加快和多项政策支持落地显效，邵阳房地产业将迎来新的发展机遇。

事实上，尽管当前我市个别房地产企业由于自身经营不善出现了较为严重的债务问题，但并不影响我市中长期房地产市场的正常融资功能，不会影响我市中长期房地产市场向好的基本面。房地产依然是“经济大盘”里面的“重要内容”，要实现我市经济社会发展稳字当头、稳中求进，畅通国民经济循环，就需要我市房地产业的良性循环和健康发展。目前，我市仍然存在大量刚性住房需求与改善型住房需求，供需关系并没有失衡，相反，因为部分企业出现资金问题，未来一段时间内住房供给速度会有所放缓，从而会使房价趋稳小幅上行，有助于维护我市房地产市场稳定。

针对需求端的相关鼓励支持政策持续出台，也有助于降低购房门槛，减轻购房者的资金压力，更好满足刚需和改善性需求，促进住房合理消费。去年5月25日，我市出台支持房地产发展“16条”，降低首付比例，提高了公积金贷款额度，不久前，财政部、税务总局出台关于支持居民换购住房有关个人所得税政策，相关税率降低，也起到了逐步修复市场信心的作用。

除了已经出台的相关政策之外，我市促进房地产市场发展仍有空间。现阶段，改善性需求已经逐渐成为我市购房主体，对于消费者而言，当前支持首次置业的政策更加优惠，而改善性需求成本仍相对较高，调整房地产消费者的首付比例、房贷利率，重视需求端的改善，能更好满足首次置业特别是改善性需求，销售也将逐步恢复并进入正增长的轨道。

上月26日，市委经济工作会议召开。会议强调，明年的经济工作要着力扩内需，促进消费回暖复苏，培育新增“限上”商贸流通企业，支持住房改善、新能源汽车、养老服务、教育医疗体育服务等消费.....可以看出，明年，我市将在机制和措施上大力支持房地产稳健发展。

今年我们将迎来放开出行限制以后的第一个春节，返乡置业的人数规模应该是最大的一次。这对于我市房地产销售回暖是一次大的机会，2023年房地产市场实现“开门红”值得期待。

全面提升品牌竞争力成为房企发展的重要内容

日前，中国房地产业协会联合上海易居房地产研究院发布《2022房地产企业品牌价值测评研究报告》显示，强化品牌策略，完善品牌体系建设，全面提升品牌竞争力成为房地产企业发展的重要内容。

品牌在消费者购房行为中起着重大的影响。报告显示，2022年，在消费者对房企品牌重视程度方面，选择非常重要的达62.34%，较2021年上升2.51个百分点。选择重要的占比35.89%，较2021年上升1.11个百分点。选择一般的占比1.24%，不太重要的占比0.42%，很不重要的占比为0.11%，这几项均小于2021年的占比。总体看来，房企品牌成为消费者购房行为中越来越重要的考量因素。

从消费者是否愿意支付溢价的调研结果来看，对于品牌房企，消费者可接受的品牌溢价空间也和房企的品牌竞争力相契合，多数消费者愿意为具有良好品牌的房企付出溢价。总体表明，消费者消费意愿更加理性。

消费者对于住房的需求近年来也发生了较大的转变。总体上来看，消费者从买房只看地段和配套的刚需时代，逐步开始关心物业、小区环境等多种因素。说明除了产品属性外，房地产的服务属性越来越与消费者的居住体验相关。另外，交付力已经成为房企积极承担社会责任，展现企业实力，树立品牌形象的关键凭证。房企是否能够提前或按时，保质保量完成项目交付直接影响企业的品牌形象。 （据新华网）

房价环比跌幅有所收窄

去年11月，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别下降0.2%和0.4%，降幅比上月均扩大0.1个百分点。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别下降0.2%和0.4%，降幅比上月均收窄0.1个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.3%，降幅比上月收窄0.1个百分点；二手住宅销售价格环比下降0.5%，降幅与上月相同。

同比来看，去年11月，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨2.5%和1.2%，涨幅比上月均回落0.1个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格同比下降1.2%，降幅比上月收窄0.1个百分点；二手住宅销售价格同比下降3.2%，降幅与上月相同。三线城市新建商品住宅销售价格同比下降3.9%，降幅与上月相同；二手住宅销售价格同比下降4.8%，降幅比上月扩大0.1个百分点。

从房价上涨或下降的城市数量上看，去年11月，70个大中城市中，新建商品住宅销售价格环比下降的城市有51个，比上月减少7个；二手住宅销售价格环比下降城市有62个，个数与上月相同。新建商品住宅和二手住宅销售价格同比下降城市分别有51个和64个，个数均与上月相同。 （据新华网）

住建部：提高租房提取额度

住房和城乡建设部新闻发言人王胜军表示，2022年以来，住房和城乡建设部因地制宜推进城市地下综合管廊建设，推动阶段性减免市场主体房屋租金，实施住房公积金阶段性支持政策，降低市场主体用水用电用网成本，推进居住社区充电设施建设，取得了积极成效。

2022年5月，住房和城乡建设部会同有关部门，出台3项住房公积金阶段性支持政策，减轻企业支出压力，帮助缴存人渡过难关，并加大租房支持力度。目前，全国341个设区城市（地、州、盟）均已制定具体实施办法。截至2022年7月20日，全国共支持2.3万家企业、139.6万名职工缓缴住房公积金71.1亿元；对12.8万笔受疫情影响，无法正常偿还的个人住房贷款不作逾期处理，涉及贷款余额369.8亿元；支持180.6万名职工提高租房提取额度，提取住房公积金88.5亿元。此外，还为缴存单位和职工提供更多“网上办、掌上办、指尖办”服务，平均线上业务办理率提高4.3个百分点。

住房和城乡建设部住房公积金监管司副司长王旭东表示，住房和城乡建设部制定和实施阶段性支持政策，注重统筹兼顾，对缴存人的权益保障体现在两个方面。一是保障职工权益不受影响。企业申请缓缴，应与职工充分协商、达成一致；企业缓缴期间，职工正常提取和贷款不受影响；企业缓缴时应明确补缴方案，政策到期后，及时补缴。二是兼顾缴存人的现实困难。充分考虑部分缴存人支付房租压力大、疫情期间偿还贷款有困难等现实需求，要求各地加大租房提取支持力度，更好地满足缴存人支付房租的实际需要；对受疫情影响不能正常偿还贷款的，不作逾期处理，不记征信、不罚息；在助企纾困的同时，帮助缴存人渡过难关。

王旭东说，阶段性支持政策充分考虑短期措施与长期政策的结合，租购并举满足群众安居需求，解除后顾之忧，更好地激发人民群众干事创业热情和消费潜力，更好地为稳经济作出贡献。接下来，阶段性支持政策将与住房公积金相关措施统筹起来，综合实施，保障缴存人的基本住房需求，帮助缴存人减轻住房负担，促进安居稳业，对稳定经济大局发挥积极作用。

减免市场主体房屋租金工作，是住房和城乡建设部牵头实施的3项稳经济大盘政策措施的重要一项。据统计，截至2022年7月20日，全国共减免服务业小微企业和个体工商户国有房屋租金537.72亿元，惠及承租人93.64万户；减免非国有房屋租金6.95亿元，惠及承租人3.83万户。全国金融机构优惠利率质押贷款发放283.37亿元，惠及出租人24.35万户。

住房和城乡建设部房地产市场监管司副司长王策表示，为推动租金减免政策措施落地见效，切实帮扶服务业小微企业和个体工商户缓解房屋租金压力，住房和城乡建设部第一时间召开省级住房城乡建设部门专题视频会议作出部署，建立国家、省、市三级工作联动机制，定期分析研究，畅通监督渠道，加强督促指导，确保政策内容“应知尽知”，政策优惠“应享尽享”。 （据新华网）