

同心合力促市场回暖

今年前10个月,我市房地产投资、商品房销售增幅居全省前列

邵阳日报记者 朱大建

贷款利率下调、购房契税补贴、多重政策层面扶持,今年以来,随着新一轮支持措施的实施,行业信心得到提升,我市大部分房企销售明显改善。在各种利好共同作用下,我市房地产交易市场出现了回暖迹象。随着调控政策的逐步宽松和经济刺激政策的实施,市场预期将进一步明朗。

今年前10个月,我市完成房地产投资189.1591亿元,同比增长5.3%,增幅排全省第二。全市实现商品房销售面积377.27万平方米,增幅排全省第三,增速排全省第二。全市实现商品房销售额166.56亿元。

数据显示,今年以来,支持房地产发展的系列政策持续发力效果明显,市场数据相比去年实现较大幅度增长,市场正在恢复、转好。

房地产规模大、链条长、牵涉面广,房地产业在我市经济社会中的地位十分重要,加快经济发展,需要房地产业的健康发展。去年以来,我市房地产调控政策两次调整,市场活跃度明显增加,市场成交逐步回暖,进一步释放了刚需和改善性需求,市场信心也进一步提振。目前来看,我市主城区在售项目来访量,成交转化率明显增加,市场预期企稳。后续稳定房地产市场政策措施的实施力度有望逐步加大,政策效果将更加明显。

当前我市房地产行业在发展中出现短时间低迷,但不必对行业发展前景过于悲观。我市人口众多,市场韧性好,从中长期看,居民家庭改善性住房需求较大,中国式现代化和新型城镇化将带来持续的增量住房需求,新模式下的城市扩容体制将带来新机遇,支撑房地产行业回稳向好的基本面没有改变。

于宏观层面而言,市委、市政府优化发展环境、稳经济稳增长等政策措施持续发力,实体经济和就业情况得到好转,居民收入预期向好,为房地产市场企稳回升提供了有力支撑。同时,加快推进以人为核心的新型城镇化,提高中心城区吸附力,加快城市基础设施和公共服务设施建设,促进人口向中心城区集聚,有力激发房地产消费潜力。市委、市政府、房地产企业、社会同心合力,推动我市经济恢复向好,房地产业有望“触底反弹”。

自8月底以来,国家、省、市多部门密集出台适度优化调整房地产政策,“认房不用认贷”、降低贷款利率、公积金支持等政策密集落地,综合效应显现,给刚需和改善性住房需求的释放创造了条件,为我市房地产市场交易回稳打开了空间。

从近期央行及相关部门的几次表态来看,下一阶段支持房地产市场平稳健康发展的相关金融举措思路已明确。一方面,居民住房信贷、房企融资等政策仍有进一步发力预期,比如减免契税、降低利率,进一步减轻居民购房成本,加大房企融资支持等;另一方面,保障房建设、城中村改造、“平急两用”公共基础设施建设“三大工程”的金融配套政策也有望加快落地,预计将对接下来稳投资起到重要作用,同时也会对房地产市场提振信心、稳定预期起到积极作用。

当前,我市“保交楼”正在紧锣密鼓推进,“保交楼”专项借款已两次发放,“保交楼”贷款支持政策正在落实。去年以来,我市全力以赴保交楼、保稳定,“保交楼”工作扎实推进、卓有成效,这些也使房地产行业信心得到一定程度修复。当前和今后一段时间,“保交楼”仍然是促进房地产市场平稳健康发展的一件大事,对修复住房消费信心起关键作用。

我市不断完善房地产市场突发事件处理机制,依法妥善化解矛盾,盘活项目,防范市场风险,切实保护群众利益,房地产开发企业逐步走向规范,在各方聚力下,房地产业正在实现从“信心修复”到“行业康复”,步入健康发展新阶段。

推进房地产市场平稳健康发展,既是重要政治任务,也是重大民生工程。逐步适应当前房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,结合我市房地



10月10日,市民在都市华府项目售楼部咨询。 朱大建 罗斌 摄影报道



11月1日,业主在西湖春天项目现场了解建设情况。 朱大建 摄



11月20日,晨曦·映资江项目加快园林绿化,确保早日高质量交楼。 朱大建 李纯静 摄影报道

市场发展现状,市委、市政府适时调整优化政策,分类施策、精准发力,用好好政策工具箱,支持刚性和改善性住房需求,加快保障性住房建设,鼓励高品质、改善型住宅小区建设,优化住宅供应,提高新建住房设计建造水平和设施配置标准,推动住宅产品升级换代,构建房地产发展新模式。

市委、市政府高度重视房地产业发展,主要领导多次专题听取我市房地产业发展情况汇报,调研房地产工作,分析市场形势,明确调控监管基调,调度房地产风险项目处置、保交楼工作等,防范化解风险。加强房地产调控工作协调联动,定期组织召开房地产市场调控联席会议,研究解决房地产市场调控工作中的重大问题,做好房地产市场的监测和分析,会同各县(市、区)政府、相关部门,促进房地产市场平稳健康发展。今年4月底组织、举办的邵阳市第17届房交会,极大提振了市场信心。

我市各级各部门主动担当作为,加强政企沟通,畅通沟通渠道,切实增强服务意识,及时解决房地产企业在发展中遇到的实际问题。积极帮助房地产企业纾困解难,不折不扣落实国家、省、市出台的促进房地产业发展的各项政策,切实防范化解房地产领域重大风险,加强对在建房地产项目进度情况以及企业资金运行状况监管,积极稳妥解决房地产遗留问题,全力做好“保交楼”工作,让房地产企业和购房群众可感知、得实惠。

我市房地产企业坚持品质为王、诚信为魂、发展为本,立足当前、着眼长远,与时俱进、创新发展,克服各种困难

保交楼,全力推动房地产项目健康发展。我市有部分优秀房地产企业集中资源深耕主业、做强实业、做精专业,争做行业标杆,瞄准行业发展方向,强化科技创新,加快现代化转型升级,积极寻求可持续、高质量发展方式。全市房地产市场预期渐稳,以价换量带动需求释放,消费预期提高。

11月21日,在大祥区中驰·国际售楼中心,市民邓女士正在了解楼盘相关信息,她家的孩子明年要上小学,“想选购一套离学校近的房子,看了一下新房,住这里孩子上学方便一点,现在房价比以前低,贷款利率也低,趁着这个时候,下手挑一套好楼层的房子。”

许多顾客也由观望转为实际购买,一些楼盘销售开始复苏,房地产开发企业也信心回归。我市很多项目加大营销力度,抓住商机采用直播的方式,向市民介绍楼盘情况,这不仅扩大了传播面,也增加了消费群体,进一步促进了销售。

“为业主提供好的产品规划设计、高品质的用材、高品质的服务和高品质的生活场景,是房地产业的发展方向。这就要求我们把住宅产品精细化管理做到位,精细化施工做到位,标准化流程做到位,我对高品质商品房市场这一块大有信心。”市房地产开发协会常务副会长、湖南晨曦地产董事长刘朝阳说。

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

近段,邵阳通诚建材有限公司董事长黄斌正准备进军互联网。他并非为了在抖音、快手等平台销售自家的优质产品,他只是想借助互联网还原瓷砖行业真相,目前其平台账号还在筹备中。

从全国范围而言,东鹏瓷砖是行业内首个引进世界最先进设备及技术的陶瓷企业,2013年曾被中国陶瓷卫浴品牌网评选为“中国陶瓷十大品牌”。而在邵阳地区,黄斌与邵阳通诚建材有限公司一直以来都在保障瓷砖的优良品质,推广东鹏瓷砖,并争取为消费者提供优越的服务体验。

邵阳通诚建材有限公司通过营销与管理创新,推动强化零售、服务升级,多维度提升了经营管理能力,全链条打造了品牌营销新场景,赢得了口碑。

当前,客户需求正趋向多样化,黄斌便经常出去观摩瓷砖展览,还会抽空了解国外的部分瓷砖工艺。时至今日,他已在门店引进了许多在全国乃至世界上较为流行的装修风格,如“新中式”“轻奢简约”等。

“只要客户满意,给我一句好评,我心里就十分自豪。30年来的瓷砖生意,并不仅仅是为赚钱,还想把客户的家装修得美丽舒适。这成为我除家人以外的第二个精神寄托。”黄斌说。

为了让装修与采光环境相适宜,黄斌购进了许多哑光

面与暖灰色的瓷砖。这两类产品能减少光污染并具有良好的质感,同时又让装修后的家庭看起来温馨舒适。

黄斌一直竭力把关瓷砖质量,他要求在分割瓷砖时遵循“四点切割法”,即在切割瓷砖时先用钻孔机器在需要切割轮廓的四角挨个钻上小圆孔,再顺着圆孔的空隙切割。

“如果瓷砖不这样分割,那么一年后有很大几率会开裂,这是很不负责任的。”

针对家装公司在顾客房屋中贴瓷砖时有可能出现失误导致后期开裂、空鼓等问题,黄斌为此帮合作公司培训员工,要求他们时刻注意房屋墙面的外保温层与过厚的防水层。

“以此为生,精于此道”既是东鹏瓷砖的企业精神,又是黄斌的人生信条。在他看来,这是一门能体现自身价值的生意,让客户满意正是东鹏瓷砖生存的根本。为了在瓷砖行业深耕并发展壮大,近期筹备的互联网平台账号对他来说有着十分深刻的意义。

“我想净化瓷砖界的环境。”黄斌试图借助抖音平台账号传播瓷砖的专业知识,并引导消费者明确“如何选择瓷砖规格”“如何保养瓷砖”等问题。

黄斌说:“瓷砖界的真相便是——除开生意,有许多人正像我一样用满腔的情怀在前进。”

保障房供给力度加大 缓解新市民、青年人购房焦虑

刚刚结束的中央金融工作会议提出,加快保障性住房等“三大工程”建设。“三大工程”指保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设。其中,规划建设保障性住房是完善住房制度和供应体系、重构市场和保障关系的重大改革。《关于规划建设保障性住房的指导意见》已于2023年8月25日经国务院常务会议审议通过。

新一轮保障性住房规划建设意义重大。规划建设保障性住房是党中央站在促进实现共同富裕和中国式现代化战略全局高度作出的重大工作部署,有利于缓解大城市住房矛盾、有力有序有效推进房地产转型和高质量发展、更好拉动投资消费、促进宏观经济持续向好。当前,城市居民住房困难矛盾主要集中在大城市特别是一二线城市。这些城市住房存在结构性供给不足,由于房价高,形成大量“夹心层”,这部分居民难以负担商品住房。加大保障性住房建设和供给,让工薪收入群体逐步实现居者有其屋,有助于更好解决“夹心层”群体住房困难、缓解广大工薪收入群体特别是新市民、青年人购房焦虑。预计规划建设保障性住房的工作首先从超大、特大城市试点和重点推进。新一轮保障性住房建设标志着我国将构建政府保障基本需求、市场满足多层次住房需求、租购并举的住房制度。

新一轮保障性住房建设拓展了配售型保障性住房新路子,保障性住房体系在原有以租赁为主的基础上,加快建设配售型保障性住房。配租型保障性住房包括公共租赁住

房、保障性租赁住房,配售型保障性住房则是按照保本微利原则配售给普通工薪收入群体及政府引进人才。保障性住房配售价格与目前大城市商品房房价相比明显降低,其目的是让工薪收入群体“买得起房”。能够以较低价格购入配售型保障性住房,这对于面对高房价一直难以解决住房困难的人群而言,无疑是一个好消息。那么,配售型保障性住房是否就是过去的福利分房或者经济适用房?实际上是不同的,最显著的区别是有的福利分房或者经济适用房经过一定年限或者符合一定条件后可以出售,而按照保障性住房的制度设计,配售型保障性住房实施封闭管理,个人不得私下交易或者上市流通。

谁能申请配售型保障性住房?保障性住房重点针对住房有困难且收入不高的工薪收入群体,以及城市需要引进的科技人才、教师、医护人员等人才群体。配售型保障性住房申购的具体条件,还要依据地方政府的规划和要求。根据申请人的家庭收入情况、个税、社保等因素按顺序配售,从最困难的群体做起,逐步拓展范围。

规划建设保障性住房,根本目的是坚持以人为本,满足住房困难群众基本住房需求。城市党委、政府对于保障性住房规划建设负有主体责任,规划建设保障房有助于更好解决群众的住房问题,尤其是新市民、青年人的住房问题。解决好住房问题,才能让青年人放开手脚为美好生活奋斗。青年人有希望,城市才能有未来。(据新华网)