

“利好”叠加 楼市回稳

——解读我市房地产市场出现积极变化之一

邵阳日报记者 朱大建



10月10日,大祥区汇福·白洲湾项目售楼部十分热闹,不少客户正在了解、洽谈。

9月26日召开的中共中央政治局会议强调,“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”。各地积极落实会议精神,抓存量政策落实、抓增量政策出台,打出促进房地产市场止跌回稳“组合拳”。

这些措施概括起来就是四个取消、四个降低、两个增加。其中两个增加:一是通过货币化安置等方式,新增实施100万套城中村改造和危旧房改造项目;二是今年底前将“白名单”项目的信贷规模增加到4万亿元。“白名单”项目融资机制,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”。

在国务院新闻办公室10月18日举行的新闻发布会上,国家统计局介绍,国庆期间,一些房地产楼盘的到访量、成交量有明显改善。“组合拳”发力,政策效果已经逐步显现。房地产市场经过三年调整,在系列政策作用下,已经开始筑底。

我市也迅速行动,因城施策,出台相关措施,支持居民刚性和改善性住房需求,稳增长、稳楼市,进一步提振信心、改善预期。按照“因城施策”原则,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。该措施自2024年9月1日起执行,至2026年6月30日止,要求加大公积金、金融等支持力度,“真金白银”刺激购房需求。

其中公积金贷款支持方面,缴存职工购买我市房地产开发企业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60万元。

“现在房贷利率下调了,



10月25日,市民正在武冈乾道美大壹号院项目售楼部看房咨询。

我市在一系列政策的协同作用下,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,受公积金贷款支持、房贷利率下调、购房补贴优惠等多重利好政策影响,售楼处到访市民明显增多了,楼盘到访量、认购量提升,新房销售升温。销售人员表示,相较8、9月份,前来问询的顾客明显增多,增幅在三成左右。“原来一些在首付款上有困难的刚需客户,之前处于观望之中,现在因首付比例降低至15%、房贷利率下调,很多已准备出手购房了。”

11月9日,在双清区乾道明德院售楼部,看房的人络绎不绝,沙盘前有不少咨询看房的购房者。“新政策发布后,近段时间看房的人明显多了起来,平均每天有近10组客户来访。”现场置业经理介绍。

在大祥区汇福·白洲湾项目售楼部,不少客户正在洽谈,售楼部十分热闹。该项目销售负责人欧丽云告诉记者,从这几天到访数据来看,销售形势向好。“10月以来,我们销售了130套房子。我们项目是第四代住宅,品质好,产品受欢迎,10月单日最高销售36套,日均到访客户15组。”

“随着多项支持政策的落地,尤其是降息、降低首付后,买房人预期提升效果比较明显。”大祥区一家房产中介所的负责人张先生接受记者采访时表示,这次楼市新政力度超过预期,改变了很多此前一味看跌的想法。最近几天大家都在忙着把首付比例和利率下调的消息发

加上最近的价格也比较合适,我决定入手购房。”市民张女士现场签约购买了一套142平方米的新房,总价70万元左右。她坦言,房贷利率下调,对于刚需购房的自己是重大利好。“我选的是组合贷,贷款50万元,等额本息还款,现在月供较以前少了,总利息支出同样减少了,还款压力小了。”她说。

“在多重利好政策影响下,10月我们项目成交了1550万元,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。”乾道江山印月项目销售负责人说,购房者大多为改善型,下一步,项目将全力加快交付进度,让业主安心住新房。

“上周售楼部成交了3单,目前虽然成交量增加还不明显,但带看的客户相较往常多了近3成,每天有七八组客户。”乾道江山印月项目销售人员表示,虽然新政出台,但市场还需要时间消化。“面对政策利好,现在购房者出手仍然比较谨慎。”另一位工作人员表示。

“随着多项支持政策的落地,尤其是降息、降低首付后,买房人预期提升效果比较明显。”大祥区一家房产中介所的负责人张先生接受记者采访时表示,这次楼市新政力度超过预期,改变了很多此前一味看跌的想法。最近几天大家都在忙着把首付比例和利率下调的消息发

给有买房和换房需求的客户。“每次政策利好都会推动一波成交,这次也是一样,尤其是对于有改善型需求的客户来说,这两天周末的看房量比上周末又增加近20%。”

业内人士称,从政策内容上看,本轮楼市系列政策支持力度大,且显著超出市场预期,释放了支持房地产行业平稳健康发展的强烈信号。“楼市新政中,首付比例下降至15%,创下了1998年全面房改以来首付比例的最低值,力度相当大,同时商业性个人住房贷款利率下调,这就减少了市民购房成本,给了市场很大的信心。”市房地产开发协会会长唐华平表示,在这种情况下,如果各项目落实一些品质提升,优惠让利,预计未来我市房地产市场发展会更加稳健。

目前,我市房地产市场供求关系已发生重大变化,增量市场转向增存并重,潜在有效需求规模依然较大,新政策兼顾到了不同地区所面临情况的差异,无论是城市房地产融资协调机制,还是降首付、房贷利率下调,我市正在进一步坚持因城施策,压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任,协同联动,同向发力,将各项工作做细、做实。依托我国经济基础稳、优势大、韧性强、潜能大的根基,我市房地产业高质量发展格局正在形成。

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

多举措稳市场预期

邵阳日报记者 朱大建 通讯员 范志超

截至11月8日,我市纳入住建部保交房系统考核的72个项目共交付10797套,交付率为84.83%,排全省第一。我市千方百计解决购房群众实际困难,统筹推动,市级工作专班推进,紧锣密鼓部署保交房攻坚战,稳预期,提信心,建立周会商、旬通报、月调度工作机制,多方联动推进房地产融资协调,坚定不移超常规推进保交房,促进房地产市场稳健发展。

为企业释负。我市在全面压实企业保交房主体责任的同时,积极为企业营造有利于保交房工作的建设环境。针对资金紧张项目,项目专班在“一项目一策”中明确,以保交房续建时点为界实行新老划断,按照“挂老账、结新账、算总账”要求,暂停原老账的支付,对增加的工程款及时足额支付。按照市场化、法制化的原则,推动项目达到“白名单”条件,满足保交房项目合理资金需求。市法院、公安机关全力追缴项目抽挪资金用于保交房,共摸排涉嫌抽挪资金项目15个,立案10起,刑拘6人,逮捕3人,移送起诉5人,追赃挽回5947.49万元,释放土地一宗,解封136套商品房,追缴返还项目资金5600万元。

为项目助力。督促银行业金融机构积极对接保交房项目,提升项目“白名单”推送质量,强化调度,落实好项目融资。积极搭建政银企融资的协商平台,加强“周调度、月通报”,及时协调解决重点难点问题,强化“推送—反馈”的闭环管理,促进“白名单”项目融资落地。提高资金使用效率和安全水平,形成贷款发放—使用—一偿还的资金闭环,加强贷款资金管理,加快项目建设进度,确保项目按时交付,减少购房者的后顾之忧。我市对新增放贷银行按照比例进行奖励性配存,提高银行贷款积极性。7月30日起,在8月15日前新增放贷银行,我市按照1:2的比例进行奖励性配存;在8月31日前新增放贷银行,按1:1.5的比例进行奖励性配存;在9月1日以后新增放贷的银行,继续落实按1:1的比例奖励性配存。今年以来,全市84个保交房项目有融资需求的项目58个,进入“白名单”项目48个,已有37个保交房“白名单”项目共获得授信15.31亿元,36个保交房项目放款10.9868亿元(含展期4.3791亿元)。

为群众解忧。通过“白名单”融资协调机制为项目提供融资支持,放大资金效应,加快项目形成实物工作量,确保按时按质交付;对保交房项目存在的施工单位和设计单位不配合验收办证等问题,协调自然资源规划部门采取“先证后费”等方式予以解决。为提高交付质量,市专班抽调专业人员分6个组对12个县市区所有保交房项目开展质量安全和交付真实性核查,对部分项目水电交付、绿化、地下室、消防工程等配套建设和消防验收未完成,存在降低交付标准、配套设施不完善、竣工验收受阻等问题的,下发整改通知,督促及时整改。

让市场更有活力。为配合支持保交房工作,进一步规范市场管理,激发市场需求,加快商品房去化力度尤其是保交房项目去库存力度,统筹首套房认定、公积金贷款、商业按揭贷款、契税补贴、人才购房补贴、房地产企业金融政策支持、优化企业税收缴纳方式、现房销售试点、保交房等配套政策,出台促进房地产市场平稳健康发展20条措施。通过保交房白名单融资支持,加大投资建设力度,促进商品房销售。今年1月至9月,全市完成房地产投资158.43亿元,完成商品房销售面积274.57万平方米,增速均排全省第二。

随着多措并举稳楼市政策综合效应逐步显现,我市房地产行业稳增长、控风险、促需求、温和复苏态势良好。目前,随着“白名单”等新支持措施的实施,行业信心进一步提升,我市房地产行业正呈现积极变化,市场预期正在进一步明朗,房地产市场稳中有进。通过党委、政府、房地产企业、社会各界同心合力,我市房地产市场趋向健康平稳发展。



11月12日,双清区盛阳·麒麟荟项目现场,工人们正在1号栋工作面上进行封顶钢筋施工。 朱大建 杨志强 摄影报道