



九江热销楼盘导购图



九江热销楼盘 导购图电子版

扫一扫

关注并回复“导购图”即可



激活楼市流动性 全国13城松绑二手房指导价

自去年2月深圳率先推出二手房指导价以来,全国共有15个城市发布二手房指导价,但目前,多地松绑了这项政策。据克而瑞研究中心统计,有13个城市已取消或放松二手房指导价政策。7月,广州、苏州、杭州和成都等城市二手房成交量已体现了政策松绑效应,同比明显上涨。其中,成都二手房成交量更是创近10年新高。业内人士认为,二手房指导价政策松绑,更大的意义在于向市场传递了激活二手房流动性的信号,从而带动更多城市市场预期以及置业信心的修复,一定程度上成为二手房市场复苏的助推剂。预计未来一段时间内,二手房市场仍将保持较为强劲的复苏势头,核心城市二手房市场或将先于新房转暖。



二手房指导价执行情况有别

二手房指导价制度,即通过给出小区二手房交易参考价,对二手房价格进行管控。不论房屋实际成交价格如何,银行只能按二手房指导价上限来核算二手房贷款额度。此前多地二手房指导价政策实施之后,二手房成交规模锐减。7月初,西安第一个“官宣”暂停发布二手房指导价。此后,据克而瑞研究中心统计,截至目前,除上海和深圳外,已有13个城市取消或放松这项政策。这13个城市包括:西安、成都、宁波、绍兴、三亚、广州、东莞、金华、温州、合肥、衢州、北京和无锡。

针对西安二手房成交参考价格是否已取消的问题,西安市住建局相关工作人员回应媒体称,为支持刚性和改善性住房需求,促进房地产业良性循环和健康发展,5月28日西安市发布《关于调整商品住房交易政策的有关问题的通知》,其中提到促进二手房流通。克而瑞研究中心调研后指出,去年出台二手房指导价制度的城市,当前执行情况差别明显。比如,成都和宁波的松动主要表现在高价房源重新挂牌,银行放款也不再严格参照指导价;广州和东莞挂牌房源价格受指导价限制,

但实际交易和银行放贷已基本不受指导价影响。还有一部分城市二手房指导价“名存实亡”,比如北京和无锡指导价偏高,不少项目指导价甚至高出业主挂牌价1万元/平方米;温州、合肥等4城没出台过实施细则。

多地成交量体现松绑效应
“过去,二手房指导价直接与信贷额度和流通性预期挂钩,以削弱购房者支付能力和置业信心,从而对成交量、价,以及成交结构进行调整。”上海易居房地产研究院执行院长丁祖昱说,二手房指导价松绑,更大的意义在于向市场传递了激活二手房流动性的信号,从而带动更多城市市场预期以及置业信心的修复,一定程度上成为二手房市场复苏的助推剂。广州、苏州、杭州和成都等城市二手房成交规模已体现了松绑效应的影响,市场逐步走出底部快速复苏。

克而瑞研究中心数据显示,从周成交数据看,苏州第29周(7.11-7.17)和第30周(7.18-7.24)二手房成交面积同比分别大涨61%和36%;深圳、佛山二手房市场逐渐筑底企稳,第29周二手房成交面积同比仅微跌7%,第30周佛山则同比增长8%。值得注意的是,上海易居房地产研究院

监测的14个热点城市7月二手住宅成交量约为7.2万套,环比下降5.5%,同比在连续下降13个月后将略增2.3%。其中,成都二手房成交量突破1.7万套,创下2012年1月以来的最高纪录。

上海易居房地产研究院研究员潘宏羽认为,成都二手房成交量大涨的主要原因是政策重大利好带来的购房信心复苏,其中二手房指导价放松是政策利好之一。另据贝壳研究院统计,7月贝壳50城二手房成交量指数为40,较上月微升,较去年同期39提高,自去年5月以来首次超过去年同期。其中,东莞、廊坊、北京、上海、天津等近五成城市成交量指数较上月增长,宁波、太原、郑州、南京、苏州等超六成城市成交量指数超过去年同期。对于未来的市场趋势,丁祖昱认为,基于一二手联动效应,二手房流动性率先修复,置换新房等需求才能充分释放,预计未来一段时间内,二手房市场仍将保持较为强劲的复苏势头,核心城市二手房市场或将先于新房转暖。随着二手房市场流动性、活跃度提升,也将对新房市场信心产生正向和积极的作用。 (据央广网)

房产时评

楼市促销重在对症下药 需仔细研究政策适配性

出台购房补贴政策的出发点在于加快市场信心恢复。各地房地产市场情况千差万别,需要仔细研究政策的适配性。近段时间,多地推出形式多样的购房补贴政策,还有地方直接对房产中介进行现金奖励。相关补贴政策引发广泛关注。有观点认为,此举可能会有违购房公平,无助于楼市平稳健康发展。需要看到,出台购房补贴政策的根本出发点在于促进当地楼市销量,加快市场信心恢复。近日召开的中央政治局会议强调,要稳定房地产市场,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,因城施策用足用好政策工具箱,支持刚性和改善性住房需求,压实地方政府责任,保交楼、稳民生。从各地具体实践看,今年以来,多地已推出多项灵活多样的楼市促销举措。梳理相关举措不难发现,大多数城市推出的是普惠性购房补贴政策,也就是说,无论是市民还是外来务工人员,均能得到相关补贴。就像各地发放的消费券一样,只要参与消费,就能享受优惠。从这个角度看,购房补贴遵循了“参与者平等”的原则。购房补贴政策如何最大程度发挥效果,也是关键问题。理论上,看现金补贴直

接降低了购房成本,短期刺激效应较明显,有助于推动市场交易。但从实际情况看,由于补贴力度相对来说并不大,很难从根本上引导购房者,政策作用更多体现在鼓励和导向层面。相比于动辄上百万元的房款,补贴资金显得杯水车薪。在当前大环境下,真正为了获取补贴而购房的人并不多。也就是说,目前多地出台的购房补贴政策,可能很难真正补出购房需求。另外,购房补贴资金的可持续性如何,也有待观察。从市场情况看,个别地方楼市积累了一些风险,这使得各地和相关部门高度重视,及时寻求有力对策,防范风险进一步扩散。各地在稳楼市过程中,要努力营造良好稳定的房地产市场发展环境,同时也要避免过度干预。还需注意的是,一有新的楼市促销政策出台,就有不少城市跟风模仿。好政策未必适合所有城市,关键是要发挥政策效能。各地房地产市场情况千差万别,供需关系、地理位置、库存量等情况不尽相同,需要仔细研究政策的适配性,真正做到因城施策,发掘更多有针对性的对策,甚至可以打出组合拳,使出连环招,才能促进楼市平稳健康发展。 (据《经济日报》)

房产简讯

百强房企前7个月 拿地资金总额8024亿元 投资规模同比减半

时至8月份,大多数城市第二批集中供地已收官。据中指研究院统计,2022年1月份至7月份,TOP100房企拿地资金总额8024亿元,投资拿地规模同比下降55.6%。“从第二批次的集中供地成交数据来看,多城溢价率呈现稳步上升的局面,房企拿地的信心逐步恢复。”诸葛找房数据研究中心首席分析师王小媞表示,预计三季度房企拿地情绪继续稳步上升,但不会呈现大幅上升的局面。值得关注的是,拿地投资规模决定未来市场占有率,而当下百强房企拿地投资情况将对未来市场份额产生哪些影响?中指研究院企业事业部研究负责人刘水表示,一是受房企拿地规模明显缩减影响,多数企业未来销售规模提升空间受限;二是部分逆势拓展土地储备的企业或将在市场复苏后吃到红利,如现在在积极拿地的部分央企、国企以及流动性较好的民企,这些企业的市场份额有望进一步提升;三是腰部企业数量减少,500亿元至1000亿元阵营企业受流动性问题影响,数量将显著减少。 (据《证券日报》)