

多地出新政助力楼市“金九银十”

日前,深圳市住房和建设局、中国人民银行深圳市分行联合印发《关于进一步优化调整本市房地产政策措施的通知》,深圳将分区优化调整居民购买商品住房政策、分区优化调整企事业单位购买商品住房政策、优化调整个人住房信贷政策,成年单身人士按照居民家庭执行商品住房限购政策,贷款利率不再区分首套住房和二套住房。

业内人士表示,此前京沪两地出台政策,同时全国层面明确“采取有力措施巩固房地产市场止跌回稳态势”,深圳该政策出台符合预期。目前来看,政策落地后市场给予了较为正面的回应,未来将有更多地区跟进调整,为稳楼市注入动力。

根据通知,符合深圳市商品住房购买条件的居民家庭(包括本市户籍居民家庭、自购房之日前在本市连续缴纳社会保险或个人所得税满1年及以上的非本市户籍居民家庭),在罗湖区、宝安区(不含新安街道)、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区范围内购买商品住房不限套数。

而无法提供自购房之日前在深圳连续缴纳社会保险或个人所得税满1年及以上证明的非本市户籍居民家庭,在上述区域购买商品住房限购2套。

相比之下,在福田区、南山区和宝安区新安街道,购房政策较为严格。符合本市商品住房购买条件的本市户籍居民家庭限购2套住房,连续缴纳社保或个税满1年及以上的非本市户籍居民家庭限购1套住房。无法提供相关证明的非本市户籍居民家庭,则不能在这些区域购买商品住房。

此外,深圳还优化了企业购房和涉房贷款,包括明确企事业单位可在本市范围内购买商品住房,用于解决员工住房等需求。而在贷款方面,明确在利率定价机制安排方面不再区分首套住房和二套住房。



“深圳购房新政发布后的首个周末,房产咨询量迎来明显上涨。”一位深圳房产中介从业者表示,周六清晨团队便第一时间向客户群发了新政解读信息,很快就收到大量客户的咨询回复;与此同时,新增咨询客户数量显著增长,不少此前因套数限制或区域政策观望的购房者,开始主动了解符合条件的房源情况,市场咨询端活跃度较新政前明显提升。

深圳某新楼盘营销负责人同样反馈,新政落地后项目咨询量显著回暖,相较于过去几周整体上浮约20%。“新政不仅激活了部分原本观望的客户,还为我们带来一批此前因购房条件受限的新增客群,初步预估这类客群占比将提升10%至15%。”

不仅是深圳,今年8月以来,北京、上海、海南等多地调整房地产有关政策措施。北京、上海优化调整限购、限贷措施,提升公积金贷款额度。海南取消了普通住宅和非普通住宅标准,并对多孩家庭、引进人才给予相关优惠,还支持盘活存量房地产用地和用房。苏州发布通知,取消苏州市区范围内新建商品住房“取得不动产权登记证书满2年方可转

让”的限制措施(有特殊限制转让要求的住房除外)。

“目前各地正采取有力措施巩固房地产市场止跌回稳态势。”上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,参照北京和上海新政后的市场表现,新政将对各地房地产市场有明显正向影响。深圳政策出台势必带来市场交易的提振,也将带来市场信心的增强。深圳本身购房需求和潜力较大,所以市场行情会进一步向好。反过来,这也会使得深圳政策对全国市场预期有积极引导作用,给全国“金九银十”行情的向好发展带来积极影响。

值得一提的是,当前各地提振住房消费的举措并非仅聚焦政策优化调整,还有地区通过发放购房消费券、举办房交会等方式,进一步释放住房消费潜力。

“传统销售旺季叠加政策利好,房地产市场迎来重要窗口期,成交有望实现增长。”58安居客研究院院长张波认为,未来房地产政策仍将延续因城施策基调,城市更新、城中村改造等长期举措,将通过空间重构、产业升级和社会治理创新等多路径,助推城市高质量转型。

(据《经济参考报》消息)

地产资讯

优质地块供应 延续土地市场热度

今年以来,核心一线、二线城市土地市场持续火热。中指研究院数据显示,今年前八个月,全国300城住宅用地的土地出让金同比增长约16%,一线、二线城市平均溢价率均超10%。

进入9月份短短几天,包括北京在内,上海、广州、重庆等多个核心一线、二线城市均已成功出让涉宅用地。上海市2025年七批次土拍于9月4日收官,共出让5宗地块,总成交价达111.16亿元。广州市9月2日成功出让荔湾区1宗住宅用地,成交总价为5.06亿元。

值得注意的是,在地块供应上,各地持续推出稀缺优质地块。北京本次出让的朝阳区呼家楼南里CY00-0310-9001、9002地块位于东三环至四环核心区域,这是CBD核心区近十年来首次推出的住宅用地,由北京首都开发股份有限公司以4.46亿元竞得,成交楼面价为8.1万元/平方米。

“政府在供地前判断板块内消化情况、结构性机会,有序释放土地,给予开发商合理的利润空间与预期,就会激励多个开发商拿地,提高溢价率、楼面地价。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示。

(据《证券日报》消息)

婚房分割引发争议 产权登记明确归属

近日,新疆生产建设兵团塔斯海垦区人民法院审结一起离婚财产纠纷案,因一套“婚房”的归属争议,曾经的夫妻对簿公堂。该案再次向公众明确,房产归属认定,产权登记是核心依据。

李女士与吴先生原系夫妻,2022年因感情破裂协议离婚。离婚协议约定,婚姻存续期间共同居住的房产归男方所有,男方需向女方支付18万元补偿金。然而,约定的履行期届满后,吴先生却迟迟未支付补偿金,李女士遂诉至法院。

庭审中,双方各执一词。吴先生推翻离婚协议约定,主张案涉房产系婚前父母全款购置,登记在父亲名下,属父亲个人财产,李女士无权分割,离婚协议中关于房屋补偿的条款自然无效。李女士则反驳:这套房屋是吴先生父母为两人结婚准备的婚房,婚后夫妻长期在此居住,且共同承担物业费、暖气费等开支,应属于夫妻共同财产,男方需按协议支付补偿。

法院经审理查明,案涉房屋由吴先生的父亲在婚前全款出资购买,且不动产登记一直落在其父亲名下。根据法律规定,该房屋属于吴先生父亲个人财产,并非李女士与吴先生的夫妻共同财产。虽然两人婚后居住在案涉房屋内,且承担了部分生活开支,但仅凭居住和支付费用的事实,不能直接认定夫妻双方享有该房屋的所有权。因此,离婚时,双方均无权分割吴先生父亲名下房屋,离婚协议中关于该房屋的补偿约定无效。故法院判决,驳回李女士的诉讼请求。

承办法官庭后表示,本案的争议焦点在于房产所有权的认定,根据民法典第二百零九条规定,不动产登记是确定所有权的核心依据,并非以是否作为婚房或长期居住等事实作为判定。父母为子女购房时,若未通过书面协议等方式明确赠与夫妻双方,离婚时易引发争议。涉及大额财产时,应通过书面约定或产权登记明确权属,能减少婚姻中的财产纠纷。

(据《法治日报》消息)

“好房子”不等于高得房率 回归品质方为正道

今年以来,“好房子”成为民生领域热词,引发广泛关注。不过,不少购房者反映,一些新房项目将不计入建筑面积的阳台、露台、飘窗、夹层等区域面积打包算进套内面积,制造“得房率超100%”的营销噱头。一些城市的新房得房率甚至已“卷”到130%。

一般来说,住宅的得房率是套内建筑面积与房屋建筑面积的比率。由于公摊面积客观存在,住宅的得房率通常情况下不可能超过100%。近年来,各地推出相关的建筑工程容积率计算办法,对阳台面积、飘窗深度等标准进行调整。此后,市

场逐步催生出一批高得房率的“新规产品”。相关研究机构数据显示,今年上半年,广州、深圳等城市的“新规产品”去化率较高,这也从侧面印证了购房者对高得房率产品的青睐。不过,这也让部分开发商衍生出更多“偷面积”的灰色操作。

购房者追求实惠,希望有更高的得房率本无可厚非,但盲目追求高得房率指标,一定程度上是对“好房子”标准的误读。

“好房子”产品不代表“高赠送”。真正的“好房子”应在产品设计、建筑质量、社区服务、绿色节能、配套服务等方面下

功夫。今年5月正式实施的《住宅项目规范》也以安全、舒适、绿色、智慧为目标,在规模、布局、功能、性能和关键技术措施等方面对住宅项目的建设、使用和维护作出规定。理解这些规定,对“好房子”的概念正本清源,才有利于将各参与主体的关注重点,聚焦到提升建筑质量、优化规划设计以及提高服务水平上来。这些才是全方位提高居住舒适度和生活品质的关键因素,也是“好房子”政策的初衷。各地应紧扣规范要求,加快出台地方实施版本,推动“好房子”建设进程持续加速。

(据《证券时报》消息)

保利发展控股

保利天汇

TALENT CONVERGENCE

一城繁华 半城湖

以人居犒赏·进阶向往生活

241M² 藏品级瞰湖大平层

8888 939

8888 939

8888 939

中端地产

International 中端国际社区

央企现房 置业更安心

名校双峰旁 今年买今年住

93-114M² 环景高层 | 115-129M² 悦湖洋房

VIP 888 0081 中国·九江·芳兰湖 鄱阳湖生态科技城

888 0081

888 0081

江新城

VS 万科置业

首期2万起

入住八里湖芯国企墅质臻洋房

108-130M² 湖栖墅质洋房 | 165M² 山湖墅 火热劲销中

833 9999

833 9999

833 9999

WONDER CITY 天元

联泰·万泰城

八里湖正中芯 超硬核大城

85-188M² 园境美宅 实力热销

VIP LINE 0792 810 8888 九江·八里湖·文博大道1号联泰万泰城

0792 810 8888

0792 810 8888