因城施策,支持居民刚性和改善性住房需求

楼市出现积极变化

本报记者

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”。

为促进房地产市场止跌回稳,各地各部门迅速行动,抓存量政策落实,抓增量政策出台,打出一套政策“组合拳”。相关政策发布以来,效果已经开始显现,市场出现积极变化。

——编者

调整或取消各类购房限制性措施,包括取消限购、取消限售、取消限价、取消普通住宅和非普通住宅标准;降低住房公积金贷款利率,降低住房贷款首付比例,降低存量贷款利率……有关部门近期出台一系列政策,地方政府因城施策,支持居民刚性和改善性住房需求。

记者在各地采访发现,相关政策发布以来,效果已经开始显现,居民信心进一步提振,新建住房看销量、到访量、签约量明显增加,二手房交易量持续上升,市场出现积极变化。

首付、还贷压力减轻,促使居民出手购房

浙江温州市民林海帆最近定下了位于滨江商务区板块的某楼盘主力小户型,作为结婚的新房。

“新出台的政策很给力!我是‘刚需族’,所以果断出手了。”林海帆坦言,国家层面和温州市级层面均出台了购房新政策,综合考虑,他决定买房。“去年就在考虑,一直在观望。现在不仅首套房首付比例降低了,房贷利率也降低了。作为青年群体,我在温州购房还有相应政策支持。”

在温州,年龄未满35周岁的新市民、青年人,在县(市)行政区域内购置家庭首套住房申请公积金贷款,可额外获得15万元共富安居额度,并且不受最高额度限制。

根据最新政策,首套房首付比例已降至15%,林海帆考虑商业贷款和公积金贷款的“组合贷”,“现在温州首套房商贷利率比去年降低不少;首套房公积金贷款利率更低,还有额外的15万元贷款额度。这些利好政策进一步缓解了月供压力。”

28岁的广东茂名市民陈喜光也是为结婚购房。10月上旬,他果断入手了一套新房。“首付19万元,靠自己的存款就可以支付。贷款利率下降,让我的还款压力减轻不少。”陈喜光说。

同样在10月上旬,河南郑州居民兰静决定告别租房生活,在郑州二七区选购了一套建筑面积95.99平方米的住宅,总价约115万元。兰静说,如今政策利好,购房负担小了不少,不用再频繁租房换房了。

刚性住房需求不断释放,改善性住房需求也在一定程度上得到满足。这两天,家住江苏南京江宁区秣陵街道的罗茜正在网上为新家挑选家具。罗茜不久前认购了一套位于雨花台区的商品房,面积为128平方米。

“购入改善性住房,如果首付比例较高,压力会很大。”罗茜介绍,拿目前

认购的这套住宅来说,当初看房时首付比例为50%,需要一次性交纳约200万元。9月24日,新的政策发布,全国层面不再区分首套房二套房,统一最低首付比例为15%。“这对我来说真的是雪中送炭,曾经遥不可及的住宅,现在也能‘够得着了’。”罗茜说,10月7日当天,全家六口一起出动,完成了购房,首付金额为60万元左右。

“要换大房子啦!”10月15日,在江西南昌青云谱区保利天汇项目售楼处,张琦和妻子签完最后一份购房文件,很是兴奋。

38岁的张琦,2016年回南昌工作结婚时,买了一套80多平方米的婚房。后来一双儿女相继出生,家里的长辈时常来帮忙带孩子,五六口人住在一起,家中置办的东西也越来越多,房子已经显得拥挤。

“三四年前就开始看房。”张琦说,虽然南昌早已放开限购,但较高的首付比例一直是“拦路虎”。“首付就要三四四十万元,利率也高,当时的月供负担不起。”

本轮政策调整后,首套房、二套房首付都降到了15%,贷款利率也下调不少,这让张琦和妻子觉得划算。“15%,首付只要20万元左右;利率降低,总利息就少了8万多元。”心里盘算着之前看的房子,两人一合计,当即拍板,“这个月就下手。”

“小区附近交通设施完善,离学校也近,大人上班、小孩上学都方便,明年交付后,装修完就能住啦!”走出售楼处,张琦一家憧憬着搬入新房后的生活。

政策相继落地,带动房地产市场交易趋于活跃

利好政策叠加,提振购房者信心,直接带动了房地产市场交易趋于活跃。

看房量明显增加是王南南的直观感受,作为保利江苏营销总监的他,对政策出台后市场积极变化有直接感受。“今年8月份,我们每天一个楼盘平均只有7组客人看房。目前,每天平均要看20组客人。”王南南说,以保利在江苏的一个楼盘为例,仅10月期间,到访量为467组,环比增长158%;实现认购69套,环比提升246%。

近几天,南京房地产市场止跌回稳态势明显。9月24日至10月22日,南京新建商品房认购面积环比增长11.8%、同比增长28.3%,网签成交面积环比增长78.8%、同比增长45.1%;二手房成交面积环比增长12.7%、同比增长24.1%,系列政策效应持续释放。

一揽子政策相继落地,郑州楼市产生了积极反应。郑州市住房保障和房地产管理局提供的数据显示:10月1日至10月22日,郑州全市新建商品房网签套数4868套,网签面积54.39万平方米,同比分别增长14.38%、7.02%;较9月1日至9月22日,分别增长36.82%、30.46%。

这样的变化,二手房中介销售薛华虎感受真切。进入10月,他明显忙了起来,带着客户看房,有时中午都来

不及吃饭,“客户大多是刚需群体,在附近上班。近期政策利好,首付降了,月供支出少了,给了业主和客户信心,许多人也不再犹豫。”

南昌市房地产市场活跃度也显著提升。10月19日上午10点左右,在南昌市红谷滩区建发九龙观唐项目售楼处,看房、选房的客户络绎不绝,询价声、交谈声、脚步声,很是热闹。

“9月底以来,售楼处客流量满满,每天忙得脚不沾地,国庆假期和最近几个周末,我们基本没怎么休息过。”沙盘前,置业顾问卢志民转过头来,侧身向记者介绍,“这个月,我一个人手里就成交了15单,带客户看房不下50次,创今年新高。”

10月份以来,南昌市商品房成交量明显提升。“10月1日至23日,全市新建商品房网签3431套,环比增长35.4%,同比增长26.1%;成交面积41.7万平方米,环比增长63.2%,同比增长57.1%。”南昌市住建局开发管理科科长吁榕说,“二手房市场交易活跃,10月1日至23日共成交2089套,环比增长22.2%,同比增长10.0%。”

市场活跃态势同样发生在一些三、四线城市。10月1日至22日,温州网签新建商品房25.66万平方米,同比增长19.17%;二手房交易27.29万平方米,同比增长25.81%。

在湖北襄阳民发·东津世纪城营销中心,每天都有客户前来了解房子的相关情况。“近期我们接待的客户数量有明显上升,每周末有近30组,工作日也有十几组。”民发实业集团有限公司营销总监密林说。

10月1日至23日,襄阳市中心城区新建商品房网签成交面积约为11万平方米,成交套数1003套,同比分别增长24%、27%,环比分别增长30%、32%。

“从中秋假期起,营销中心的日来访量比之前提升了一倍以上。国庆假期最多的一天接待了近50批客户,良好的势头一直延续到了现在。”

10月1日至10月22日

茂名
在售楼盘成交**1727套**
同比增长**14.83%**
成交金额**14.04亿元**
同比增长**18.34%**

湖南省衡阳市保利阅江台项目置业顾问谭彬说,仅她个人而言,近段时间平均每个周末要接待四五批客户实地察看项目,“线上咨询的,一天有十几批次。”

多重政策推动下,衡阳楼市止跌回稳态势良好。9月24日至10月23日,衡阳市中心城区新建商品房网签面积23.91万平方米、金额14.29亿元,环比分别增长105.06%、133.12%。

10月1日至22日,茂名全市在售楼盘已网签合同1727套,同比增长14.83%;网签金额14.04亿元,同比增长18.34%。

9月24日至10月22日

南京
新建商品房成交面积
环比增长**78.8%**
同比增长**45.1%**

二手房成交面积
环比增长**12.7%**
同比增长**24.1%**

10月1日至10月22日

郑州
新建商品住房成交面积
54.39万平方米
环比增长**30.46%**
同比增长**7.02%**

10月1日至10月23日

南昌
新建商品房成交面积
41.7万平方米
环比增长**63.2%**
同比增长**57.1%**

二手房成交**2089套**
环比增长**22.2%**
同比增长**10.0%**

10月1日至10月23日

襄阳中心城区
新建商品房成交面积
约为**11万平方米**
同比增长**24%**
环比增长**30%**

9月24日至10月23日

衡阳中心城区
新建商品房成交面积
23.91万平方米
环比增长**105.06%**

用好用足政策工具,推动楼市平稳健康发展

为促进房地产市场止跌回稳,各地因城施策,出台了一系列举措。

今年以来,南京市积极适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,结合市情研究出台各项政策,“包括开展多批次住房消费‘以旧换新’活动、实施都市圈公积金贷款政策同城化、制定住宅品质改善提升举措,为市场止跌回稳奠定基础。”南京市住房保障和房产局副局长蒋海琴说。

郑州市住房保障和房地产管理

局有关负责人表示,进入10月,不少热门楼盘到访量和成交量均实现大幅增长。今年以来,围绕“促消费、消存量、稳预期”,郑州充分利用国家一系列政策契机,先后推出购房契税补贴、商贷转公积金贷款、提高公积金贷款额度、商品房现房销售试点、存量房“卖旧买新、以旧换新”、收购存量房用作保障性住房、取消商品房销售价格指导等政策措施,从供需两端发力,有效释放了市场潜在需求,逐步促进住房消费,稳定市场预期。

今年下半年以来,南昌市用足用好政策工具,陆续出台一系列政策措施,推动房地产市场平稳健康发展。启动住房“以旧换新”,对出售二手房购买新房的居民进行补贴。发布推动房地产市场平稳健康发展26条措施,优化购房政策,调整供给结构,稳定市场预期。

“前期政策措施的出台,让南昌市房地产市场早在9月初就出现初步回暖迹象。9月底,利好政策叠加,开发商让利、区县政府补贴等,更是提振了购房者的信心,减轻了购房负担,他们的人市意愿显著增强。”吁榕介绍。

前三季度,温州房地产市场保持相对稳

10月1日至10月22日

温州
新建商品房成交面积
25.66万平方米
同比增长**19.17%**

二手房成交
27.29万平方米
同比增长**25.81%**

定,销售呈现上升趋势。在供应端,温州“土拍规划”更加注重购房者终端差异化需求,实行差异化供应,更多高得房率、高品质住宅入市;在需求端,温州根据不同时期,推出系列促销活动。

襄阳市住房和城乡建设局联合多部门推出落实举措。“我们将首套房贷款最低首付款比例从不低于20%调整为不低于15%,并推出第二套房‘商转公’、住房‘以旧换新’等一系列优惠措施,提振房地产市场。”襄阳市住建局监管科科长鲁玥说,在供给端,襄阳市还积极落实城市房地产融资协调机制,推动符合“白名单”条件的项目“应进尽进”,协调商业银行对合规“白名单”条件的项目“应贷尽贷”,满足在建项目合理融资需求。

结合本地房地产市场现状和行业、购房者需求,茂名市出台《进一步促进房地产市场健康稳定发展若干措施》,并通过加大宣传力度,开展优惠购房活动等方式,将稳楼市“组合拳”大礼包送到市民身边。

“信心得到提振,房地产市场正处于进一步向好的关键期。接下来,要持续加大政策支持力度,让‘大礼包’惠及千家万户。用好用足调控政策工具箱,共同呵护市场信心,相信能够实现房地产市场止跌回稳的目标。”茂名市房地产业协会会长周小鹏说。

(本报记者贺林平、白光迪、张文豪、周欢、龚瀚洋、吴君、申智林)

民生观

一系列优化调整政策接力出台,释放出强烈的稳增长、稳楼市信号

上海国庆假期二手房成交面积为近5年新高,成都购房展会上二手房连续6天成交破千套……10月以来,不少城市的看房量明显上升、销售量不同程度增长,房地产主要指标好转,特别是一线城市全线回稳,三、四线城市一改长时间沉寂状态,与一、二线城市一样,成交量上升,楼市“银十”成色渐足。

房地产市场是当前宏观经济的一个风向标,做好房地产工作对于推动经济持续回升向好、维护人民群众切身利益至关重要。近期,有关部门指导各地迅速行动,打出一套政策“组合拳”,有力推进保交楼攻坚战,进一步降低购房门槛、减轻购房压力、提升购房信心。

对于房地产市场而言,预期稳则市场稳。一系列优化调整政策接力出台,释放出强烈的稳增长、稳楼市信号,让各方看到全力促进房地产市场止跌回稳的信心和决心。

长远来看,房地产市场的潜在有效需求规模依然较大。一方面,我国户籍人口城镇化率还不到50%,约1.8亿外出农民工在城里没有完全市民化,进城农民工的购房比例还不高;现有住房存量中,90平方米以下的中小户型住房占绝大多数,刚性和改善性需求仍较旺盛。

另一方面,百姓对住房质量、小区环境等还有更多新期待,比如在一些城中村,群众改造意愿迫切。住房和城乡建设部此前表示,将推动建设不同面积、不同价位的“好房子”,还将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。这些对于商品房建设优化存量、提高质量都将起到积极作用。

在因城施策优化调整的同时,如果抓住时机,破解房地产市场快速扩张时期存在的一些问题,进一步深化重点领域改革,例如加大保障性住房建设和供给力度、根据住房需求科学安排土地供应和配置金融资源等,加快构建房地产发展新模式,相信群众的居住条件和生活环境将不断改善,房地产市场也将实现更加平稳、健康、高质量的发展。

海南开展2024年秋季校招活动 近600家用人单位发布1.4万余个岗位

本报海口10月24日电(记者董泽扬)近日,海南以“聚四方之才,共建自贸港”为主题的2024年秋季校招活动,在北京、上海、广东广州、湖北武汉四地重点高校举办。活动涵盖选调生招录政策宣讲、人才政策推介、自贸港急需紧缺人才招聘等内容,吸引近600家用人单位携1.4万余个岗位参加。

为提高引才的针对性、有效性,此次活动集中展示了海南自贸港主要成就和人才引进优惠政策,设立人才洽谈和求职就业辅导窗口,紧扣海南省急需紧缺人才以及“项目+团队”需求情况,组织若干个招聘小组深入种业、海洋经济、数字经济、生物医药、经济贸易等相关重点高校,开展点对点、面对面洽谈,并同步组织开展选调生定向选调宣讲。

本版责编:商 畅 白真智 杨笑雨 版式设计:蔡华伟

全力促进房地产市场止跌回稳

丁怡婷

南京浦口经济开发区:党建赋能产业链高质量发展

近年来,江苏省南京浦口经济开发区坚持党建赋能产业链强链补链延链,积极打造集成电路产业链党建联盟,产业链党建聚“链”成势的工作格局初步形成。

强主链、拓支链,发挥示范带动作用

充分发挥链主企业示范带动作用,推动链上企业互帮互助、抱团发展。扩大党建联盟覆盖范围,以芯德科技、华天科技等龙头企业为牵引,广泛吸纳集成电路上下游企业、金融机构等34家成员单位加入,邀请6家高校院所、8名行业专家加盟,在人才培养、技术创新等方面提供强力支撑。建立健全联盟联席会议机制,由主席单位牵头定期召开联席会议,引导链上企业协商协作,形成共促高质量发展合力。发挥链主企业引擎作用,依托集成电路产业链

党建联盟平台,建立完善联盟大中小企业融通对接渠道,通过“以大带小、以小托大”,形成协同、高效、融合、顺畅的大中小企业融通创新生态。

延短链、接长链,画好产业发展图谱

紧盯关键领域和薄弱环节,持续做大产业规模、做高产业能级、做强产业竞争力。坚持“以链招商”,主动摸排重点企业产业链上下游需求,梳理摸排96家国内链上企业,制定产业招商图谱,划分3个招商小组奔赴16个省份开展精准招商,加快推动产业集群化发展。强化宣传推介,组织参与“日韩境外专题招商”“欧洲境外专题招商”“集成电路封装产业链交流会”等重要招商活动近10场,积极推动产业链上下游企业对接洽谈合作。

聚分链、固整链,搭建融合发展桥梁

紧扣链上企业需求精准施策,推动产业链与供应链、人才链、政策链、服务链等深度融合。串联“供需链”,定期召开产业链党建工作推进会议,梳理形成链上企业需求清单,制定针对性行动方案。集聚“人才链”,组织党建联盟深入落实“浦芯精英”人才定制战略,与南京信息工程大学合作共建集成电路卓越工程师学院,首批200余名研究生于9月上旬正式入学。抓实“保障链”,创新建立“企服每月办”机制,由南京浦口经济开发区党工委每月领办需集中攻坚的链上企业重难点问题,现已推进解决“链上企业员工居住证容缺办理”“链上人才长短租公寓配套问题”“华天江苏集成电路晶圆级先进封装生产线项目竣工备案手续提速办理”等一批重难点问题。

数据来源:南京浦口经济开发区