

哈尔滨鼓励房企让利销售 因城施策主基调凸显

■中国城市报记者 张阿婧

11月19日,黑龙江省哈尔滨市迎来了入冬以来的第一场大雪。比天气更冷的是当地的楼市。

据了解,哈尔滨市将印发《关于疫情期间促进我市房地产市场平稳健康发展相关政策的通知》(下称《通知》),共计14条扶持措施,明确鼓励房企采取打折促销、团购等方式让利销售新建商品房,同时有6条内容是关于住房公积金松绑的,并对房企在预售资金监管、基础设施配套费收取等方面进一步放宽限制。

这也因此被看作是2020年地方政府主动鼓励房企降价让利去库存的第一例。

去年人口净流出9.7万人 库存去化周期超23个月

《通知》中明确鼓励房企让利销售。即日起至2020年12月31日,支持并鼓励开发企业对销售的住宅房屋、居住型公寓等新建商品房进一步让利给购房群众,在此基础上,对援鄂人员、抗疫受表彰人员等特殊贡献群体购房的,予以购房更加优惠的政策。政府将对让利企业的销售情况进行考核,给予表彰、嘉奖。

在公寓方面,《通知》则从银行贷款和费用两个方面提出“去库存”:公寓可享受住宅同等的按揭贷款政策;对实际用于居住用途的公寓房屋水、电、煤气收费可按民用价格标准执行。

在放宽公积金贷款政策方面,《通知》也提出一系列惠民政策,如公积金贷款项目实现签约网上审批,由原有每周召开审贷会,调整为单个签约项目随时提交,随时审批;公积金借款人及共同还款人可按月分次提取公积金偿还商业购房贷

款,线上线下皆可同步办理;支持异地缴存公积金职工在哈购房申请公积金贷款;将县处级女干部和具有高级职称女性专业技术人员住房公积金个人贷款年龄,由原来的55周岁调整为60周岁;对于灵活就业人员,连续缴存公积金六个月即可申请贷款。

此外,《通知》提到,对新建商品房销售下行压力较大的区及县(市),要及时通报本地新建商品房库存量、销售量和下行压力等情况。

“哈尔滨调控放松,主要源于疫情后当地楼市并未走出疫情阴霾,楼市指标处于下降阶段。”诸葛找房数据研究中心王小婧对此表示。

国家统计局数据显示,今年1—10月,东北区域的商品房销售累计同比降幅为8.8%,是四大区域最低值。其中,东部地区、西部地区商品房销售面积累计同比增速已回正。

一个城市的房地产市场是否繁荣,与人口数量有密切关系。而最近几年东北人口减少,也是不争的事实。

记者查询哈尔滨市国民经济和社会发展统计公报发现,2019年末,哈尔滨常住人口1076.3万人,比上年减少9.5万人,比2017年底减少16.6万人。

若剔除去年当地自然增长的0.2万人,2019年,哈尔滨人口净流出9.7万人。

另一方面,哈尔滨库存依然处于高位。

克而瑞数据显示,截至10月底,在全国100个城市新建商品住宅存销比(即库存去化周期)排名中,哈尔滨市位于第6位,去库存周期达到23.1个月。这也意味着,市场消化完这些库存需要23.1个月的时间。

一般来说,12—14个月,普遍被认为是城市库存去化周

期的“安全线”。而今年10月,全国100个城市新房库存周期平均仅为9.4个月。

2020年 土地市场成交火热 但提振效果有限

哈尔滨的楼市现状究竟如何?

记者查询国家统计局发布的70个大中城市数据发现,今年10月,哈尔滨新房房价并未出现下跌,而是环比上涨0.1%,属于稳中有升。

但机构数据显然更悲观一些。特别是在今年“金九银十”房产销售旺季期间,哈尔滨的表现并不及往年。

据中原地产统计,2020年9月哈尔滨住宅成交均价10503元/平方米,环比下降5%,同比下降34%;成交面积61.47万平方米,环比增长21%,同比下降6%。特别是城六区商品房,9月成交均价10417元/平方米,环比下降5%,同比下降17%。整体呈下降趋势。

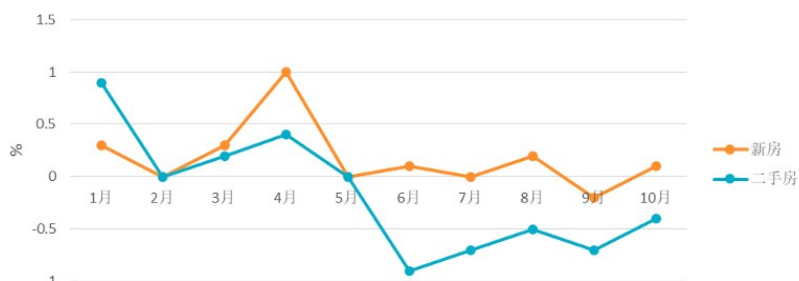
贝壳研究院数据也显示,从今年6月起,哈尔滨就已经开始“以价换量”。6月单月成交均价环比下滑3%,并在以后的几个月保持稳定,新房市场成交量虽有所提高,但仍不及往年同期水平。

二手房常被视作当地楼市的“晴雨表”。反观哈尔滨的二手房,国家统计局数据也不容乐观:从环比来看,哈尔滨二手房房价已持续5个月下跌。

贝壳研究院高级分析师潘浩认为,这是由于哈尔滨新房供应充足,成交受到新房市场的分流,二手房价格持续下跌。

事实上,在疫情冲击下,哈尔滨为了激励新房市场已采取

2020年哈尔滨新房及二手房环比趋势



数据来源:国家统计局,诸葛找房整理

一系列举措,土地市场也在今年进入暴发期。

潘浩表示,从今年6月起,哈尔滨住宅用地成交的规划建筑面积,累计同比增速保持在110%以上,增速最大时可达179.8%。

然而这对当地新房市场的提振效果似乎并不明显。

截至今年10月,哈尔滨新开工面积累计同比下滑16.6%,竣工面积累计同比下滑35.2%,房地产开发投资降幅逐步稳定,销售面积累计同比降幅稳定在三成水平。

“市场恢复动力明显不足,需要采取干预手段,刺激刚需入市。这是哈尔滨出台调控政策的主要动因。”潘浩分析。

王小婧认为,哈尔滨本次政策放松力度较大,若该政策正式发布执行,的确能刺激购房者入市,同时降低哈尔滨市的库存情况。

还有哪些城市 会跟进打折?

业内分析,此时哈尔滨出台放松政策,呼应了政策调控因城施策的主基调。

日前发布的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》中,再次重申坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,租购并举、因城施

策,促进房地产市场平稳健康发展。

进入11月,浙江台州、丽水、海盐三地先后发布楼市调控新政。如台州规定在市区新购买的住房,自取得不动产权证书满3年后方可转让;丽水提出对分期预售的商品住宅,严格执行预售备案价格续推不涨原则;海盐则重申严禁虚假优惠,不得将赠送车位、储藏室等作为手段捆绑销售。

而自今年7月以来,杭州、宁波、深圳、南京、东莞多地楼市政策也宣布陆续升级加码。

但与哈尔滨鼓励房企打折不同,包括浙江三地在内,多地新政都旨在收紧当地楼市。这释放了什么信号?

“此次出台的十四条政策,关注了房企销售困难等问题,符合一城一策的导向。”易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,哈尔滨尤其比较罕见地关注了“库存”的问题,说明这成为近期地方政府的一个重要风向。

克尔瑞数据显示,截至今年10月底,全国100个城市新建商品住宅库存规模已保持连续23个月同比正增长。且100个城市中,有64个城市库存面积超去年同期。

同时,全国百城新建商品住宅成交面积已连续4个月出现了环比下降。

“这说明去库存的动力是在减弱的。”严跃进说,今年哈尔滨虽然5月份前后房屋销售比预期好,但实际上,后续几个月尤其“金九银十”阶段面临很多压力,所以新的库存压力开始增大。

除哈尔滨以外,还有哪些城市可能会出台类似的激励政策?

严跃进预计,一些库存压力较大的城市,比如内蒙古包头、福建漳州等,去库存周期分别为28.2和25.3个月,接下来都有可能出台类似措施。

此外,目前一些交易行情偏冷的城市,如山东日照、河南郑州、山东青岛和云南昆明等,需要引起重视。相应的库存增速也略偏高,分别为92%、85%、43%和40%。

江西宜春: 扶贫车间助增收

11月19日,江西省宜春市万载县潭埠镇新田村扶贫车间里,工人们正在忙着生产箱包。

为促进村民增收致富,该村引导江西搏鹰实业有限公司设立扶贫车间。目前,车间内设有160余个就业岗位,其中,20多名贫困户在该扶贫车间实现就业,人均月工资2000—5000元,有效解决了村民家门口就业的问题。

人民图片

