

因城施策,超16城楼市吹起暖风

■中国城市报记者 张阿婧
朱丽娜

不久前,黑龙江省要“全力冲刺房地产业增长工作”的消息刷屏了。

据多家媒体报道,12月20日,黑龙江省人民政府官网发布了一则《省住建厅召开调度会议,部署全力冲刺房地产业增长工作》的消息,会议提到要多措并举促销,落实各类购房补贴政策,有效激发群众购房需求,释放消费潜能等讯息。

“这也是中央经济工作会议后,全国首个明确‘房地产业稳增长’工作的省份,信号意义极强。”易居研究院智库中心研究总监严跃进对此表示。

同一时期,发出类似鼓励购房措施的省份还有吉林省。

据吉林发布官方微信消息,12月20日,吉林省委经济工作会议在长春召开。会上,吉林省发改委主任李国强表示将推动房地产市场运行再稳健一点,包括鼓励和引导各市县开展购房补贴和贷款贴息工作,支持农民进城购房;长春市落实好重点高校毕业生安家费以及国家级领军人才购房补贴政策,提高进城农民购房补贴标准,有关支持政策有效期延长至2022年6月30日等。

不过12月21日,中国城市报记者浏览黑龙江省人民政府官网发现,该消息仍能被检索到,但已不能正常打开。

事实上,除黑龙江、吉林外,据不完全统计,自今年11月以来,全国已有芜湖市、桂林市、衡阳市、晋江市等超过16个城市出台鼓励性购房政策,包括购房券、购房补贴、消费券补贴、购房契税补贴等。

东北楼市再吹暖风

近几年,黑龙江鹤岗市一套房仅卖几万元的“白菜价房”现象,成为诸多东北小城楼市的真实写照。

根据统计局最新数据,今年1—11月,在东部、西部及中部地区商品房销售面积和价格齐升之下,只有东北地区呈现量价齐跌的状况。今年前11个月,东北地区商品房销售面积5844万平方米,下降7.5%;销售额4660亿元,下降11.0%。

12月21日,上海易居房地产研究院发布的《31省份房地产行情报告》显示,今年1—11月,全国房价下跌程度最明显的是黑龙江省,商品房成交金额同比增速为-18%,在31省份中排名第29位;吉林省房价跌幅也为31省份中的倒数第三,前11个月商品房成交金额同比下跌8%。

记者注意到,早在10月,



new 全力冲刺房地产业增长工作的最新相关信息

省住建厅召开调度会议 部署全力冲刺房地产业增长工作

12月20日,省住建厅召开全省房地产业经济运行调度会议,研究部署年底前房地产业增长工作。会议要求,一是要多措并举促销。要在满足...

省住建厅召开调度会议 部署全力冲刺建筑业经济增长目标

12月17日,省住建厅召开全省全年建筑业经济指标调度会议,部署年底前建筑业经济增长重点工作。各市(地)住建部门分别汇报了全年建...

记者在黑龙江政府网站搜索发现该文件已从黑龙江省人民政府官网撤下。

黑龙江省哈尔滨市已经出台了人才和新市民的首套购房补贴,放宽二手房公积金贷款年限等扶持类政策。

中指研究院指数事业部研究副总监陈文静认为,黑龙江省政府率先开展2022年房地产业工作部署,与其今年市场调整压力较大密切相关。

她预计,短期内,哈尔滨市或将进一步扩大扶持类政策适用范围,如下调房贷利率、优化预售条件等,而省内其他地市或将在哈尔滨调整方案的基础上因城施策、加快落地扶持类政策。

鼓励措施在多地“上新”

12月8日—10日,中央经济工作会议在北京举行。会议提出,要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,加强预期引导,探索新的发展模式,坚持租购并举,加快发展长租房市场,推进保障性住房建设,支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求,因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

之后,多个城市陆续发布房地产相关促进政策,对不同群体进行定向补贴。

比如,12月13日,安徽省芜湖市发布《关于印发芜湖市青年英才购房补贴发放实施细则的通知》。其中提出,对符合条件的青年英才发放购房补贴,在芜湖市区范围内购买首套普通商品住房,可以给予购房款最高10%的补贴。

此前,福建省晋江市也广发招贤帖,向海内外菁英抛出“橄榄枝”。

据晋江电视台消息,12月10日,晋江市在第五届海峡菁英人才节暨“益企创”主题党月开幕式上,率先在全省县域发布《“十四五”人才发展规划》和《硕博人才倍增行动方案》。

在一次性安家补助或购房补贴方面,医疗卫生单位、中小学校(含中职学校)、高校和国有企业全日制博士:对签订连续5年服务期限的给予一次性高校安家补助最高50万元。新引进的非医疗卫生单位、中小学校(含中职学校)、高校和国有企业全日制博士给予购房补贴最高100万元。

事实上,人才引进并不是各地制定购房补贴政策的唯一原因,还有城市为鼓励生育三胎而推出此类政策。

12月7日,据海安发布消息,江苏省海安市出台了《关于促进城乡统筹改善居住条件的暂行办法》并于近期实施。

该政策为海安市常住居民二孩、三孩家庭提供了购房优惠。子女未满18周岁(截至2022年2月28日)的二孩、三孩家庭,购房时凭户口本或出生证明,在市场价格基础上二孩家庭给予每平方米200元、三孩家庭给予每平方米400元的优惠。

专家:落实“一城一策” 满足合理住房需求

对此,中国房地产数据研究院院长陈晟在接受中国城市报记者采访时表示,购房补贴方面,主体上实行的是“一城一策”的政策,对居民购房提供金融方面的相关支持,能够提高购房便捷程度,满足改善居民居住生活的要求。

“补贴政策也是房地产政策或房地产调控应有之义。”北京市房地产法学会副会长兼秘书长、首都经济贸易大学教授赵秀池说。

她进一步对中国城市报记者表示,房地产调控就是要按周期行事,有保有压,当楼市供不应求时,采取限购、限贷、征税等手段抑制住房需求,增加住房供给,使供求平衡,以平抑

房价;相反,当楼市供过于求时,应采取宽松的财税政策和货币市场,使刚需、改善型需求得以实现,增加住房需求,减少住房供给。

“住房补贴就是对购房者的一种补贴,属于需求侧政策,有助于改善楼市的供求状况,实现供求平衡,促进房地产市场平稳健康发展。”赵秀池说。

她认为,近几年从严格的调控,难免误伤一些刚需和改善性住房需求。疫情及三孩政策下,随着人民生活水平的不断提高,合理的住房需求还是大有存在的。希望各地因城施策,分类施策,对刚需、改善性需求,以及非普通住房标准、限购、限贷政策有所调整,真正让政策惠及更多购房者的合理住房需求。

三四线城市 房地产库存创5年新高

值得注意的是,近期出台鼓励性购房补贴政策的地区,多为三四线城市。

12月15日,国家统计局发布2021年11月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况显示,三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.3%,降幅与上月相同;二手住宅销售价格环比下降0.4%,降幅比上月扩大0.1个百分点。

12月10日,易居研究院发布的《中国百城住宅库存报告》也显示,当前三四线城市库存已连续37个月规模同比正增长,是2016年7月份以来的最高值,创下5年来的新高。

陈晟认为,目前整个房地产市场的库存的确有上升趋势,全国存销比达到12个月左右,特别是部分三四线城市出现了价量双向下滑的状态。

赵秀池在接受记者采访时表示,各城市楼市的走势取决于人口的变动情况,如果是人

口净流入城市,住房供给不能满足住房需求的增长,则表现为房价过快的上涨;三四线城市正好相反,库存积压的重灾区大多是人口净流出城市,或者近几年住房供给过度,造成供过于求。

那么,三四线城市未来要从何处入手,如何缓解当前库存积压问题?

“若想缓解这种情况,首先需要强调产品的品质;其次,整个城市要尽快融入大的都市圈、城市群里,得到产业和人才的相应辐射,从而提高城市站位的高度,体现城市的价值;同时,也要适度修正产品价格,包括营销手段、产品介绍等方面。”陈晟说。

赵秀池表示,未来这些城市要扭转局面,还需要从源头上苦练内功,想办法把人留下来,把人才留下来。有产业,有就业,有人口,实现居业联动,楼市发展则无后顾之忧。

5年内首次提及“支持合理需求”

刚刚闭幕的中央经济工作会议提出,要支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求,因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

具体来说,如何才能更好地满足购房者的合理住房需求?对此陈晟表示,这包括刚需和改善性需求,满足需求的前提是在购买环节、金融支持、产品交付等方面得到相应保障,形成正向循环。因此,未来会在畅通购房良性循环上有相关动作。

第一太平戴维斯华北区估价部负责人、高级董事胡建明对记者分析,今年中央经济工作会议对地产表述中的最大变化,是从“促进房地产市场平稳健康发展”转变为“促进房地产业健康发展和良性循环”,这反映了政府工作重心从“稳市场”转到了“稳行业”。而“稳行业”的核心在于,维护销售不再加速下滑,允许正常融资重启,房企则处于“躺平”状态。

另外,胡建明还表示,“支持合理需求”及“良性循环”均为中央经济工作会议和中央政治局会议在过去5年内的第一次提及,也是2015年以来首次在商品房领域提出“支持”二字(2015年曾经提出房地产行业扩大有效需求),相信在2022年刚需和改善型需求的释放将会顺畅。

因此,胡建明对2022年房地产市场持乐观态度,并看好三个方向:推动产融一体化发展;优化房地产行业直接融资环境;支持绿色金融地产发展,统筹生态环境保护和减碳的战略重点。