



全国多个城市放松需求端政策

近日,多个热点二线城市相继出台需求端放松政策,与供给端“三箭齐发”形成政策组合拳。

12月份以来,南京、武汉、厦门等二线城市加入放松需求端政策的队伍,这是继11月份杭州、成都、西安等城市优化购房政策后,热点城市再次对需求端政策进行调整。“当前,房地产市场仍处于筑底阶段,南京、武汉等城市对需求侧的调整,对全国楼市稳定发展具有标志意义,未来核心城市在降低首付比例、优化限购政策方面仍有空间。”浙商证券分析师杨凡说。

12月6日,厦门岛外限购政策调整为,在厦门市实际工作和生活的非本市户籍无住房家庭和个人可在岛外限购1套住房,岛内限购政策不变。在房交会期间(12月8日至12月31日),武汉限时调整购房政策,明确住房限购范围为二环线以内区域,二环以外解除限购,限购区域首套房和二套房首付比例和利率执行标准不变。而南京则是降低二套房贷款首付比例,实质性取消认房又认贷政策。12月8日,南京部分银行对二套房商业按揭贷款政策进行调整,购房者

结清首套房贷款的,二套房首付比例降至三成;未结清首套房贷款的,购买二套房首付比例降至四成。

热点二线城市纷纷调整需求端政策的主因,是房地产市场销售压力较大。中指院数据显示,2022年1~11月,各线城市新建商品住宅成交面积同比均下降,其中二线城市受重庆、武汉等大体量城市市场低迷影响,同比下降38.8%,降幅最大。“目前,二线城市中仍有厦门、西安、成都等城市二套房首付比例不低于七成,苏州、宁波等城市不低于六成,合肥、南昌、海口、福州等城市不低于五成,这些城市二套房首付比例仍有下调空间。”东北证券分析师指出。

自2022年以来,房地产政策进入全面宽松周期,监管部门多次出台利好政策,从支持需求端到支持企业端,政策力度不断加大,同时也为地方因城施策释放空间。据中指院统计,截至目前,2022年已有超300个城市出台政策近千条,达到近年峰值。各地政策主要涉及优化限购政策、降低首付比例和房贷利率、提高公积金贷款额度、发放购房补贴、降低限售年限、降低交易税费等方面,多地房贷利率已降至历史低点。二手房交易流程也在不断简化,如深圳、南京等地推进“带押过户”模式、北京试行存量房交易“连环单”业务,有利于打通交易链条,降低置换成本。11月份以来,央行、银保监会及证监会等多部门,从信贷、债券、股权三方面“三箭齐发”全面支持房企融资,帮助优质房企恢复经营“造血”功能,供给端支持政策框架基本形成。业内人士认为,目前房企金融端政策已处于较为宽松的阶段,对房企修复信贷债券市场信用有积极的作用,但需求侧信心很难仅通过房企金融端政策的宽松而有所恢复。“预计2023年,供需两端政策均有继续优化空间,政策力度有望进一步加强,核心一线城市、二线城市特别是核心二线城市,政策优化空间较大,如限购、认房又认贷等方面继续调整;保交楼仍然是侧重点,专项借款及配套资金加快落地,有望取得更多实质性进展,共同促进购房者预期好转。”中指院分析师说。

率、提高公积金贷款额度、发放购房补贴、降低限售年限、降低交易税费等方面,多地房贷利率已降至历史低点。二手房交易流程也在不断简化,如深圳、南京等地推进“带押过户”模式、北京试行存量房交易“连环单”业务,有利于打通交易链条,降低置换成本。11月份以来,央行、银保监会及证监会等多部门,从信贷、债券、股权三方面“三箭齐发”全面支持房企融资,帮助优质房企恢复经营“造血”功能,供给端支持政策框架基本形成。业内人士认为,目前房企金融端政策已处于较为宽松的阶段,对房企修复信贷债券市场信用有积极的作用,但需求侧信心很难仅通过房企金融端政策的宽松而有所恢复。“预计2023年,供需两端政策均有继续优化空间,政策力度有望进一步加强,核心一线城市、二线城市特别是核心二线城市,政策优化空间较大,如限购、认房又认贷等方面继续调整;保交楼仍然是侧重点,专项借款及配套资金加快落地,有望取得更多实质性进展,共同促进购房者预期好转。”中指院分析师说。

新华

焦作楼市

品质改善项目成为市场主流

本报记者 陶静

从“快速扩张”到“稳健发展”,房地产行业已经告别了“高周转”“高负债”“高杠杆”为代表的发展模式,正在步入高品质发展时代。大部分人已经解决了“有房住”的需求,未来,“住得好”的需求将会渐占上风。近年来,改善型住房市场受到了更多关注,业内普遍认为,随着家庭成员数量增加,大面积改善性住房更受欢迎。此外,养老改善的需求量也在增大,改善型住房需求迫切且旺盛。与此同时,我市住宅产品也产生了新的变化,大户型产品增多,品质改善项目成为市场主流,房企更加注重产品的居住舒适性。

远大·世代上品即将入市,全新第四代住宅产品专为纯改善型居住人群而来,实现焦作人在繁华都市里的“院”望。蓝城·桂语江南建筑面积105~242平方米天幕滨河美宅,年底巨惠,五重好礼来袭;和兴南郡名城建筑面积约148平方米实景现房、和兴外滩玺苑建筑面积约174平方米瞰景美宅敬献焦作市民;主城区改善房,建业迎宾府建筑面积133~145平方米低密度洋房,购房即



送5%总房款;金山·城市花园滨河改善美宅,准现房实景,交房还月供,购房更安心……纵观最近的焦作楼市,改善型品质楼盘项目持续发力,推出了不少新品和活动优惠。

“高总价、大户型等品质改善类房源价格韧性也能表明消费者对住房改善的需求强烈。现在的消费者越来越注重感官体验,也促使房企在‘产品力’上下功夫,注重公共空间的升级,弱化卧室的功能性,将更多的面积留给客厅、餐厅等。随着消费升级,多数改善型的购房者看重的是尺度舒适、性价比也符合自己预期的产

品。”我市一地产业内人士说。

随着换房成本增加,购房一步到位已经成为置业新观念,购房者在选择房子时,售后和物业服务好的品质项目越来越被关注。“第一次买房时,只关注了位置和价格,忽视了物业服务。物业服务跟不上,长期居住根本没有舒适感可言。”市民金女士告诉记者,她想卖掉旧房子,结果因为物业不好很难出售,所以再买房子,她一定要选择一个高品质楼盘。

上图 品质楼盘深受购房者的欢迎。

筱静摄

销售动态

建业·世和府

购房享9.2折优惠

本报讯(记者陶静)近日,记者在位于市丰收路与文汇路交会处向东200米的建业·世和府楼盘营销中心了解到,该楼盘143~147平方米大平层实景准现房正清盘特惠中,推出了购房享9.2折优惠,一次性付款可享9折优惠。

据了解,建业·世和府从居者家庭结构与全龄生活需求出发,别出心裁的园林造景,利用楼栋、廊架空间,打造水中树池,用景观亭、陈列景观墙、洽谈广场、儿童游乐场等全龄互动空间,承载邻里交流日常需求,为居者带来极致生活体验。

和兴外滩玺苑

一次性付款享9.7折优惠

本报讯(记者陶静)近日,记者在位于市天河南路与光明南路交叉口西南角的和兴外滩玺苑项目了解到,该项目建筑面积109~174平方米瞰景美宅正在热销中,一次性付款享9.7折优惠,按揭付款享9.8折优惠。

据了解,和兴外滩玺苑附近是焦作市委市政

府,北挨着南水北调运河及天河公园,配套完善、闹中取静,使得项目的地段备受推崇。和兴外滩玺苑甄选品牌钢木装甲门搭配高端智能密码锁,三层中空LOE品牌断桥铝窗户及国际一线品牌智能电梯,只为业主开启安全智能静谧生活。

工程动态

和兴南郡名城

八号楼预计年底交付使用

本报讯(记者王倩)近日,记者在位于龙源路与南通路交会处附近的和兴南郡名城楼盘施工工地了解到,该项目规划7栋27~33层的高

住宅。目前,1号楼、2号楼、3号楼、5号楼、6号楼和7号楼已交房;8号楼已基本达到交房标准预计今年年底交付使用,小区绿化也已完成。

金地广场

一号楼门窗安装完毕

本报讯(记者王倩)近日,记者在位于丰收路与政二街交会处附近的地金地广场楼盘施工工地了解到,该项目规划建设商业2栋,综合楼1栋,

住宅2栋,目前,1号住宅楼基础施工基本完工;2号住宅楼外立面施工正在进行中;2号商业楼2楼框架正在搭建中,整体工程紧张有序进行着。