

时光西行

——2023湖湘楼市家居年终报

优化政策密集出台“重塑”房地产格局

2023长沙楼市年度记忆:利好推动市场出现小幅回暖,二手房挂牌量猛增

当元旦的钟声敲响,楼市也翻开了新的一页。回顾2023年,不少人用“重塑”总结了这颇为不易的一年。这一年,楼市新政接踵而至,降首付、降利率、认房不认贷……房地产的格局开始重塑,市场也出现了小幅回暖。

这一年,市场在焦虑和希望中交织前进,也在摸索着全新的发展模式。为此,本报进行了年度盘点,归纳楼市5大特点,用文字记录长沙楼市的变迁。

■三湘都市报全媒体记者 卜岚
通讯员 吴怡

1 楼市利好政策频出

在保持了“房住不炒”总基调的同时,长沙楼市的门槛在进一步放宽。

2023年1月,2022年度湖南金融运行形势新闻发布会传来消息,湖南合理确定各市州个人住房贷款首付比下限。全省13个非限购市州的首付比下限均降至首套20%、二套30%;1个限购市(长沙市)的首付比政策下限为首套30%、二套降至40%。此次新政后,长沙二套房首付比例有所下降。

到2023年7月,长沙住房公积金管理委员会也发布新政,明确生育三孩的家庭,住房公积金贷款最高贷款额度提高至80万元,职工家庭购买二套房申请住房公积金贷款的,最低首付款比例由60%调整至40%,进一步降低了购房压力。

降首付,甚至最后直接放开首套房限购,明确居民家庭(含非本市户籍家庭)在长沙购买首套商品住房不再需要提供购房证明,以及二手房带押过户落地、商转公直转等等,不得不说,去年这波政策可谓是诚意满满。

“从政策趋势上看,降低购房成本和门槛仍将是2024年政策优化聚焦点,也是落实‘以进促稳’的重要举措。政策优化后,前期观望或积压的购房需求得到释放,而对于卖一买一的购房者来说,二手房挂牌量高企的情况下,这部分需求进入市场仍需要一定时间。”中国指数研究院指出。

2 存量房贷利率下调

不仅仅是首付比例下降,政策的礼包还为存量房贷购房者送上了福利。

2023年8月31日,央行、金融监管总局联合发布通知,明确降低存量首套房贷款利率。去年9月25日多家银行对符合条件的存量房贷利率进行了统一下调。

据悉,当时存量首套房贷利率调整后的加权平均利率为4.27%,平均降幅0.73个百分点。目前,绝大多数借款人均已第一时间享受到了实惠。

调整之后,2022年5月14日后的存量房贷利率,最低能调整到4.0%。2019年10月8日—2022年5月14日发放的,最低调整到4.2%。2019年10月8日前发放且选择LPR的,最低是4.2%。如果现有利率比4.2%还低,这一波群体不变。

“整体来说,对于存量房贷的购房者,特别是动辄5%—6%高息的购房者,很可能房贷能降低100个基点以上。”中原地产首席分析师张大伟表示,简单计算,大部分存量房贷发生时最低下限是4.65%,购房者基本是按照6%左右购房,也就是100万元30年,月供可以从5995元每月降低到5156元左右,下调840元左右。



2023年,长沙出现了不少网红项目,城市天际线也越来越美。 顾荣 摄

3 取消土地地价限制

房地产市场政策频出,土拍市场机制也重新调整,部分待出让地块不再限制土地上限价格,这也意味着土拍重回价高者得的时代!

2023年9月底,自然资源部给各省市自然资源主管部门下发文件,建议取消土地拍卖中的地价限制。据中指监测,截至12月末,22城中有18城已实际落实“取消土地限价”。

在长沙,去年10月30日,长沙市国土资源网上交易系统挂牌一宗居住用地,未设置最高限价。在地块出让条件里,仅明确了“住宅(毛坯)销售均价按长沙市政策进行价格监制”。这也是继济南、南京、合肥、宁波、苏州、成都、西安等城市落地“取消地价上限”以来,长沙首次实施这一动作。

价高者得对市场又有何影响?业内人士指出,首先,来说取消地价限制。在之前,很多地方都是稳地价的原则,规定了最高限价。当下一些地方取消地价限制,就意味着“地王”或许会重现江湖。伴随而来的是热门地块的土地价格节节攀升,板块间的地价差距会越来越来大。但是,项目品质会再上一个台阶,毕竟只有品质的提升才能支撑房价。其次取消摇号政策,摇号就存在一定的概率问题,之前很多房企为了拿地会多建几个“马甲”,拼运气。如果是在价高者得的竞拍规则下,“马甲”的数量会极大减少。这也意味着,未来房企要拿地得猛拼实力、财力。而且规则改变之后,在地价和售价都未知的情况下,考验的是开发商对于市场的综合判断力。

4 二手房挂牌量猛增

在新政的一系列靴子落地后,长沙二手房市场也迎来升温,市场活跃度提升,市场挂牌量也逐渐上升。

去年9月,长沙“认房不认贷”落地。据象盒找房数据显示,2023年9月,长沙六区一县二手房挂牌均价10248元/平方米,在售房源量达6.2万套。不少中介门店咨询量也翻了一倍,交易量比之前多了两到三成。

而到了年底,二手房挂牌量更是一路狂飙。截至2023年12月25日,象盒找房的数据显示,长沙二手房在售房源达到80011套,突破历史新高。

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪认为,原本不具备资格的购房者重新获得入市资格,会加快房屋流动,释放一批购房需求,提振交易活跃度,对于去库存和拉动市场活力有着重要意义。加之房贷首付比例及存量房贷利率下行,再度释放重磅利好信号,对市场信心及情绪起到明显的夯实作用。

5 全力保交楼

作为化解当前市场风险的首要任务,保交楼是2023年房地产行业的核心关键词之一。去年,监管部门推出了一系列“保交楼、保民生、保稳定”的举措。全年来看,该项工作取得了积极成效。据披露,350万套保交楼项目已实现交付超268万套,交付率超76%。

在保交楼的工作中,头部房企是重要的交付力量。亿翰智库统计显示,TOP5房企的交付套数均超过20万套,占TOP50房企整体交付量的38.25%,TOP10房企的交付套数超过整体的一半。

其中,碧桂园全年以60万套的交付规模居于行业首位,全年交付面积也远超同行;万科、融创的全年交付套数突破30万套,保利、绿地和中海的交付规模也在20万套以上,金科、龙湖、华润置地、旭辉、中梁、滨江、新城等规模房企的交付套数也超过10万套。

过去两年,湖南“保交楼”工作成效显著,房屋交付套数、交付率排名居全国前列。2022年10月至2023年6月,全省已拨付专项借款240亿元至风险项目使用,专项借款项目全部正常施工。截至目前,全省保交楼专项借款项目529个,涉及房屋近24万套,已交付房屋15万余套,交付率63.41%,排名全国前列。