

楼市人向暖



扫码看视频

降利率、降首付比例、取消限购门槛……从9月24日开始,不到一个月的时间,五场重磅新闻发布会密集召开,涉及10个部委和部门。在“组合拳”一系列“加减法”之后,楼市企稳预期也在不断增强,市场销售端也不断传来亮眼的成绩单。这些频频出台的政策对楼市有何影响?新的“解题思路”,是否有明显效果?

■文/图/视频 三湘都市报全媒体记者 卜岚 通讯员 魏佳萱

今年或“翘尾”,刚需正是入手时 业内分析:止跌回稳势在必行,全年商品房销售跌幅将继续收窄

04 趋势

四季度销售数据 将比三季度有明显增长

10月18日,国家统计局发布了1—9月份全国房地产市场基本情况,尽管投资、销售、融资等各项指标仍在下滑,但多个指标跌幅出现收窄。

投资端,1—9月份,全国房地产开发投资同比下降10.1%,降幅比前8个月收窄0.1个百分点。这是今年以来,房地产投资跌幅首次收窄,而这也说明了市场正在逐渐向好。

“从市场反应看,很多城市、很多项目看房量、到访量明显上升,销售量也有不同程度的增长,房地产的主要指标明显好转。”住房城乡建设部部长倪虹表示,特别是一线城市,10月以来全线回稳。中国的房地产在系列政策作用下,经过三年的调整,市场已经开始筑底。10月的数据,预计会是一个积极乐观的结果。

贝壳长沙平台相关负责人指出,随着市场的回暖和政策的支持,购房者的信心明显增强。其中,长沙10月购房者咨询量和看房量激增,其中,10月有超过16万的客户咨询想要购买二手房或者新房,环比同期增长5%,对比2023年10月同期增长115%。国庆“黄金周”期间,长沙房企促销力度普遍加大,较节前大幅提升,表明购房者对长沙楼市充满信心。

“预计2024年全年市场跌幅将会明显收窄。”广东省城乡研究院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,从最近的会议释放的信息来看,业内对房地产市场止跌回稳应充满信心,原因是政策“组合拳”力度很大。多个部门明确了一揽子的政策部署,不仅形成了重量级的“组合拳”,且进一步夯实了市场对于房地产止跌企稳的信心和预期。

李宇嘉预计,10月份商品房销售将有所好转。进入11月份,随着新一轮政策纾困开始见效,开发商也为了全年业绩而冲刺,预计四季度销售数据将比三季度有明显增长,全年商品房销售跌幅继续收窄。



10月25日,在长沙一项目营销中心,市民正在咨询购房事宜。

降低房贷利率、交易税费存在较强预期

虽然政策频出,但市场对政策还有更多期待。

中指研究院指出,9月底以来,一线城市、杭州、成都、天津等城市已经先后放宽了限制性政策,包括优化或取消限购政策,取消限售等,未来北京、上海、深圳限购政策仍有进一步优化空间,除了个别核心区域外,北上有望继续降低外地购房者的社保年限至1年,北上深全面取消144平方米以上大户型面积限购,扩大购房需求总量。

除此之外,中指研究院认为,继续降低房贷利率、降低交易税费和交易佣金依然存在较强预期,全国层面优化契税、增值税政策,提升每月房贷利息专项扣除金额或按房贷利息全额抵税等,均有助于降低居民购房成本,促进需求入市。

“自9月底相关利好政策发布以来,政策效果已经开始显现,国庆期间新房来访认购网签量均有明显增加,市场出现了积极的变化。”而对于长沙,克而瑞湖南区域相关负责人指出,近日住建部重磅发声,公布房地产政策“组合拳”,将进一步促进各城因城施策落实优化政策。

该负责人表示,长沙目前限购、限价已经取消,预计限售取消政策出台在即,同时近期出台的降低首付比、房贷利率等政策,将进一步降低居民的购房成本,减轻还贷压力,支持居民刚性和改善性住房需求。

“充分给予地方政府调控自主权,目前全国仅北京、上海、深圳及海南部分城市仍在执行限购,一线及长沙等部分二线城市仍在执行限售或限价政策。”湖南中原地产研究院表示。但今年以来,杭州、郑州等超过10城取消限价,预计后续这些城市限制性政策将逐步取消,长沙也有望取消还在执行的限售政策(网签满4年方可上市交易),进一步促进房地产市场止跌回稳。

政策底、市场底已现 止跌回稳势在必行

一系列组合拳之后,市场的信心也在明显增强。

国家统计局对70个大中城市在9月下旬开展的月度房价问卷调查显示,预期未来半年新建商品住宅和二手住宅销售价格保持稳定或上涨的受访从业人员占比分别为58.3%和45.4%,对比上月调查结果,分别提高10.0个和6.5个百分点。

“从力度到节奏,如同给楼市注入了一针强心剂,极大地提振了市场信心。为市场提供了更充裕的资金流动性,降低了购房者的门槛,使得更多人有机会实现置业梦想。”中原地产首席分析师张大伟表示,2024年以来,监管层多次强调房地产的重要性,稳定房地产市场对于稳定宏观经济大盘至关重要。

对于未来的市场趋势,中信证券分析表示,在9月中央会议之后三天,人民银行落地了各项房产金融支持政策。调整住房限购,降低交易税,降低首付比例的政策也在一线城市果断落地。这显示了推动房地产市场止跌目标的紧迫性。

不过中信证券也指出,虽然对年内止跌的预期合理,但须认清房价上涨的动力不足以及购房者信心依然脆弱的现实。尽管政策密集出台显示政府决心,但需关注经济基本面和货币政策的协同性,防止市场过度依赖政策刺激,而忽视结构性问题的解决。

而至于现在是否是最好入手时机?“房地产的止跌回稳势在必行。接下来,可以预计的是陆续还会有利好的楼市政策出台,政策底市场底已经全部出现,有真实买房需求的朋友真的可以下手了。”湖南中原地产研究院执行院长陈世霞认为。

陈世霞坦言,今年LPR已经累计下降了60个基点,幅度很大,降息有利于稳定预期,部分一二线城市已经逐渐见底,市场快速企稳也将是趋势。同时,长沙落户条件又进一步放宽,对于有预算的刚需购房者来说,可以尽量多交首付,合理评估自己的经济实力,综合考量自己的经济条件、未来规划,尽量选择交通方便、配套完善的楼盘。