

变化之间看楼市

“人因宅而立,宅因人而存。”安居乐业,是中华民族几千年来固有的文化传承。

从老子的“安其俗,乐其业”,到杜甫的“安得广厦千万间,大庇天下寒士俱欢颜”,再到如今的“住有所居”,住房一直承载着人们的期冀和憧憬,既关系经济社会发展,也关乎万千幸福生活。

“房子”“房价”一直牵动着老百姓的神经。今年以来,楼市经历阶段性调整,一季度前期积压的购房需求集中释放,市场有所改善,二季度市场回归常态化运行。在近期的调研走访中,记者观察到一些新动向。

购房者存在不同心态——

7月31日,在江苏省南京市不动产登记中心华侨路服务大厅,我们见到前来办理个税退税手续的赵先生。

今年年初卖掉80多平方米自住房,6月初花540万元买下120多平方米的南部新城改善房,赵先生十分满意。“多亏了改善性住房换购税费减免政策,今天办理了4万多元的退税。”他说,“比起房价虽没多少,但这

可是实实在在的实惠。”

而今年一直在看二手房的北京市民陈馨,最近却放缓了购房脚步。“周边二手房房价比几个月前降了一些,还想再等等。”

在上海,太平洋房屋闵行区银都路店店长老刘告诉记者,集团研究部数据显示,上海7月最后一周的二手房成交量3100多套,环比增加了500多套。

有人仍在观望,有人果断出手。购房者的不同心态,折射出市场供求关系变化叠加政策优化调整下的房地产市场走势。

7月24日召开的中央政治局会议对楼市作出重大判断和部署:适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,适时调整优化房地产政策,因城施策用好政策工具箱。

供求关系发生重大变化——

在房产中介行业摸爬滚打10多年的李女士对此深有感触。2009年大学毕业就进入北京房产中介行业的她,10多年来亲眼见证了市场的变化调整。“当年门店附近的房价一两万元一平方米,没想到后来每平方米涨到五六万元,有的核心地段甚至涨到10多万元。”她感慨道,“这两年,随着调控政策的加强,房价终于稳住了。”

回忆起市场火热的日子,房地产开发企业融信中国营销有关负责人坦言当年场景仍历历在目:“当时在

杭州、宁波等热门城市,上千套房子一上午就能卖掉,很多楼盘都是‘日光盘’,买房甚至要靠摇号。”他说,但现在摇号买房的情况就很少了,购房人选房的空间也更大。

楼市的发展变化在统计数据上也有直观反映:2008年,全国完成房地产开发投资约3万亿元,商品房销售面积6.2亿平方米;到2021年这两个数字分别增长了近5倍和近3倍,达到14.76万亿元和17.94亿平方米。

随着楼市的发展,全国人均住房建筑面积也显著提升,从上世纪90

年代的8平方米左右,增长到2020年的约42平方米。2020年的普查数据显示,我国家庭户人均住房约1.2间。

过去,市场曾供不应求,这其中有大量的刚性和改善性居住需求,也难免有各种投资投机性需求。

当前,楼市逐渐进入新的发展阶段,住房总量短缺问题已经基本解决,人均住房建筑面积明显提升。同时,宏观环境也在变化,近年来人口增速放缓乃至首次下降,城镇化进程进一步放缓,房地产更加回归理性……

市场降温下,人们对好房子的改善性需求在日益升温——

可以说,经历几十年高速发展后,我国房地产市场整体走过供不应求阶段,住房短缺矛盾逐步得到解决;坚持“房住不炒”的定位,过去形成的高负债、高杠杆、高周转的房地产开发经营深层逻辑正在改变;房地产市场正在从增量为主转向存量为主,从“有没有”向“好不好”的时代迈进。

因时而变,因势而动。在房地产

市场供求关系发生重大变化的新形势下,对政策进行调整优化,正是科学应时之举。

实际上,近两年,各地陆续对楼市优化调控,推出降低首付比例及房贷利率、优化限购政策、公积金支持、换购住房个税减免等政策措施。

中央政治局会议对房地产调控定调后,多地都在积极行动。合肥市

出台推进商品房“现房销售”试点、探索商品房销售按套内面积计价等举措;郑州市宣布落实“认房不用认贷”政策;北上广深表态更好满足居民刚性和改善性住房需求……

记者调研了解到,7月底以来,有购房者积极看盘、询问中介,购房意愿明显增强;也有的担心新政出台后市场需求增多,选择提前出手;还有的购房者在观望等待。

促进楼市平稳健康发展,相关部门持续释放出积极信号——

7月底,住房和城乡建设部表示,要进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施;

7月26日,税务总局梳理发布近几年相关税收优惠政策指引,涉及个人购房契税、增值税等;

8月1日,中国人民银行明确,因城施策精准实施差别化住房信贷政策,继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行,更好满足居民刚性和改善性住房需求。指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率;

8月4日,国家发展改革委表示,在更好满足居民刚性和改善性住房需求、积极扩大有效投资等方面加强政策储备,不断释放大规模市场潜力……

据了解,还有很多城市正在研究制定新的支持购房需求的政策措施。

中原地产首席分析师张大伟表示,更多地方调控细则出台,将给房屋交易和市场信心提振带来利好,但这并不意味着新一轮刺激的到来。推动房地产市场健康稳定发展,要坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,长期思路在于不断优化供给体系。

加大保障性住房建设和供给,积极推动城中村改造,托起新市民和新青年的“安居梦”,无疑是重要方向之一。

上海市首批“城中村”改造试点、中心城区最大城中村红旗村是一个鲜活案例。走进这里,很难想象一片曾被破败不堪的城市“边角料”,正崛起为充满活力的城市副中心——

高楼大厦拔地而起,文化场域加

速建设,高端产业集聚区呼之欲出。近1600户家庭已安居;购物中心“中海环宇城MAX”即将开业;刚刚交付的包含165套房间的保障性租赁住房楼栋已启动招租……

有专家算过一笔账,预计未来3年,21个超大特大城市每年城中村改造投资规模或在万亿元左右,与保障房建设有机结合,在拉动内需、惠及民生方面将大有可为。

如今,“安居”的内涵更广阔、更立体、更丰富。万千广厦,那一砖一瓦筑起的不仅是为百姓遮风挡雨的住房,更是创造高品质生活空间、推动人与环境和谐共生的重要载体。

随着经济恢复向好,一系列优化调整政策落地显效,房地产市场将逐步走稳、更加健康,也将温暖更多人安居乐居的梦想。(新华每日电讯)



中国金融管理三部门:调整优化房地产信贷政策

央行20日宣布近日与中国国家金融监管总局、中国证监会联合召开电视会议,研究落实金融支持实体经济发展和防范化解金融风险有关工作。会议提出,要调整优化房地产信贷政策。要继续推动实体经济融资成本稳中有降,规范贷款利率定价秩序,统筹考虑增量、存量及其他金融产品价格关系。

会议指出,中国经济恢复是一个波浪式发展、曲折式前进的过程。金融部门要继续落实好稳健货币政策精准有力的要求,用好政策空间、找准发力方向,不断推动经济运行持续好转、内生动力持续增强、社会预期持续改善、风险隐患持续化解。

会议强调,金融支持实体经济力度要够、节奏要稳、结构要优、价格要可持续。主要金融机构要主动担当作为,加大贷款投放力度,国有大行要继续发挥支柱作用。要注重保持好贷款平稳增长的节奏,适当引导平缓信贷波动,增强金融支持实体经济力度的稳定性。要注意挖掘新的信贷增长点,大力支持中小微企业、绿色发展、科技创新、制造业等重点领域,积极推动城中村改造、“平急两用”公共基础设施建设。

同时,发挥好存款利率市场化调整机制的重要作用,增强金融支持实体经济的可持续性,切实发挥好金融在促消费、稳投资、扩内需中的积极作用。

会议要求,金融部门要统筹协调金融支持地方债务风险化解工作,丰富防范化解债务风险的工具和手段,强化风险监测、评估和防控机制,推动重点地区风险处置,牢牢守住不发生系统性风险的底线。

(中国新闻网)