

多地楼市政策无死角“补漏” 调控内容更趋于精细化

4月以来,全国各地延续之前的房地产调控密集趋势,加码房地产调控力度。从调控内容看,近期发布楼市新政的城市调控趋于精细化,不仅调控范围有所扩大,还针对“经营贷”“学区房”等热点市场问题进行精细化调控。

4月5日,合肥市住房保障和房产管理局官网披露《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》(以下简称《通知》)的相关内容。《通知》主要内容涉及二手房限购、新房“摇号+3年限售”、学区房学位年限限定等。

合肥近年来已成为全国房价上涨最快的城市之一,亟须出台新政为楼市降温。但将买房资格与年龄条件联系起来,则引发网络对“中年危机”“事业危机”等热门话题的讨论。

有业内人士指出,楼市长效调控既要“打补丁”,也要加强贯彻执行力度。相比一季度,市场热度虽有所消退,但买家预期还是很高。因此,各地楼市调控的内容涵盖范围明显增多,调控内容更趋于精细化。

新政应对市场变化

4月25日,合肥房管局解释4月初新政中涉及的“35岁以下群体优先参与热点楼盘摇号”,本意是考虑该群体参加工作时间不长、积蓄有限,能够参加首批刚需摇号,可按最低首付比例购房,减轻年轻人购房压力。并表示针对网民所提意见,房管局正会同有关部门进行认真研究,必要时将对相关政策进一步完善。

记者从当地业内人士处获悉,新政前合肥房价在短短几个月内迅速爬升,是经历了前两年市场累积的结

果,新政针对学区房暴涨等进行细化的调控,也是应对楼市阶段性变化的结果;新房限价一直严格执行,涨幅没有二手房那么明显。

与合肥新政针对楼市变化相呼应的是,上海在摇号政策方面的细化。4月25日,上海房地产交易中心网站“网上房地产”公布了近期47个新建商品房项目,这批集中供应的房源接近1.4万套,一旦获批预售证,即可上市交易。上海房管局为此发布了《“××”商品住房认购规则(样本)》(以下简称《认购规则》)。

《认购规则》除了明确将认购时间、地点放在文件最前页之外,还对认购人需要提交的身份、婚姻、家庭关系证明材料、购房资格证明材料以及资金证明类材料等一一列出,并表示:“认购人仅提供所列材料,如开发商要求增加认购材料的需报区房管部门审核同意。”

上海中原地产市场分析师卢文曦分析认为,有关部门通过提出商品房的销售持续管理,说明了监管层对楼市出现的新现象、新问题掌握得比较迅速,处置方案也比较及时。

上海近段时间新盘出现了主动“调客”情况,即销售人员主动联系客户,在询问客户具体情况后,以参与摇号概率高低为由,建议客户“调整”认筹楼盘的意向等。

卢文曦指出,上海加大供应量符合当前市场处于小阳春销售季中需求增加的要求,有效平抑了市场供需矛盾。其次,从入市的楼盘价格上看也基本稳定,可以起到平稳市场预期作用。

《认购规则》表明了地方政府通过严格销售管理,加大整治开发商设置障碍“筛选”客户等违规行为,也是在楼市发生新变化的情况下,保护真

实买家合法权益的一种做法。

杭州也针对一些楼市新情况出台了政策。此前杭州人才购房政策的漏洞在于,高层次人才单身可购买两套房。4月13日,杭州出台楼市新政“堵漏”,明确高层次人才购买二套房政策,与普通购房者基本一致。

之前,成都、西安等地均对楼市加码调控。据中原地产研究中心统计,截至2021年4月中旬,本年度地产调控政策次数已经超过160次。其中3月份,房地产调控政策次数高达48次,2月份45次,均超过了1月份的42次。

调控渐趋“精细化”

调控呈现精细化趋势,经营贷、学区房是最近楼市精细化调控的发力点。

以合肥学区房政策为例,为精准打击部分区域二手住房和学区房炒作行为,合肥4月新政在严格执行此前政策的基础上,进一步收紧合肥市部分区域二手住房限购政策,即暂停市区范围内拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭在滨湖新区、政务文化新区、高新技术产业开发区和其他区域指定学校的学区范围内购买二手住房。其中,学区范围以2020年教育主管部门学区划分方案为准,后期学区划分若有调整,则限购范围对应调整。根据房地产市场交易监测情况,对出现异常交易的区域适时调整二手住房限购范围。

在对学区房的使用上,合肥还细化到“在执行合肥市现行义务教育招生入学政策基础上,自2021年新入学起,实行同一套住房,6年内只能享有学区内小学1个学位,3年内只能

享有学区内初中1个学位,多胞胎、二孩等符合法律法规规定情形的除外”。

中原地产首席分析师张大伟分析认为,2021年一季度房地产调控政策井喷,住建部整顿中介、经营贷及土地供应成为新特点。经营贷是这一轮楼市上涨的主要原因。

张大伟指出,经营贷流入楼市的核心原因与按揭贷款的利差以及银行在放贷过程中既当运动员又当裁判员有很大的关系。从银行角度来说,经营贷的风险相对而言是高于按揭贷款的,但是经营贷的利率又低于按揭贷款,所以在银行的执行层面就出现了动作走形,变相鼓励了经营贷进入楼市。

业内人士也指出,调控精细化显效需要时间,经营贷管理依然在落地过程中。

市场中各方在新政实施前,仍然有惯性。比如房企在各地集中供地正式实施前,还是会蜂拥土地市场。在最后的搏杀中,房企又将为高地价买单。

4月9日,徐州市住房和城乡建设局、市发改委、市自然资源和规划局等七部门联合下发《进一步促进市区房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知,其中涉及土地出让与竞拍原则,实行土地供应“两集中”:集中发布公告,全年发布住宅用地招拍挂公告不超过四次,每次供地不低于1000亩,时间间隔、地块数量和区位要相对均衡;集中组织出让活动,挂牌公示结束后,交易时间不超过1个工作日。

近两年来,徐州土地市场频现高溢价成交地块。4月以来成交的9幅土地中,其中5幅地块成交溢价率超过80%。(21世纪经济报道)

“5·17全民补硒日”暨首届孝仁堂富硒文化节 红五月相约锡城,“硒”路军补硒宣教 ——首届孝仁堂富硒文化节“志愿者招募”

我们的未来,在“硒”望的田野上……“全民补硒,刻不容缓”

君莫道锡山山无“硒”,康养新“硒”望——锡城紧急招募千名富硒文化节志愿者!

志愿者招募活动简介:

2005年,《全国补硒工作会议》向全社会发出倡议:全民补硒,刻不容缓。2013年,5月17日确定为“全民补硒日”,全民科学补硒正式拉开帷幕。

硒,对人体健康的作用巨大,人们对缺硒潜在风险认知甚少,我国缺硒人群比例庞大,其中中老年朋友和慢性基础病患者居多。

因此,在无锡日报报业集团、无锡广播电视集团的宣传支持下,江苏孝仁堂拟开展首届富硒文化节。并进行“首届富硒文化节”招募志愿者活动,面向普通市民“普及科学补硒、硒与健康”等系列宣教活动。

富硒文化节的利好:

“首届富硒文化节”活动,为了让人民群众积极参与“了解硒的特性、认识硒的重要性”,真正意义上“帮助人民群众提高健康素养、提高健康的生活质量”,即日起——

■凡60周岁以上的无锡市民凭个人有效身份证件“均可申报成为志愿者”;

■申报志愿者招募活动的无锡市民可免费获得“江苏孝仁堂”提供的礼包一份;

(领取说明:1、须全程参与宣教活动流程;2、他人不可代领,单品一次限领一样 3、过期不可补领,或不按要求或规则参加活动视为自动放弃)

■特别提示:本次活动不收取任何费用

孝仁堂馈赠礼包详情:

- 农家的土鸡蛋一提30只装,价值35元(送)
- 富硒大米品鉴装 5斤/袋,价值64元(送)
- 富硒石榴酒一瓶750ml/瓶,价值128元(送)
- 富硒村生命源水一桶4.5升,价值58元(送)
- 医院体检“血硒检测”一次,价值120元(送)

礼包领取时间及地址:

领取时间:每天8:00—17:00(5月20日截止)

领取地址:

- 江苏孝仁堂惠畅里分公司:无锡市梁溪区惠钱路惠畅里1-1孝仁堂 咨询电话:0510-85197521
- 江苏孝仁堂清扬分公司:无锡市梁溪区清扬路79号孝仁堂 咨询电话:0510-85888683 17501519230
- 江苏孝仁堂胡埭分公司:无锡市滨湖区胡埭镇振胡路115-101 咨询电话:0510-85707059
- 江苏孝仁堂钱桥分公司:无锡市惠山区惠钱路129号新朝阳生鲜超市3楼 咨询电话:0510-82835851
- 江苏孝仁堂洛社分公司:无锡市惠山区洛社镇中兴西路嘉阳生活购物广场1-5号二楼孝仁堂 咨询电话:18068346290
- 江苏孝仁堂荣巷分公司:无锡市梁清路大张巷337号孝仁堂 咨询电话:0510-83551887 0510-66881809
- 江苏孝仁堂总部:无锡市梁溪区北大街街道中山路686号孝仁堂 咨询电话:0510-82835969

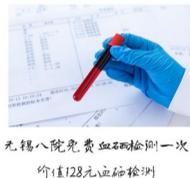
总店乘车路线:乘90、81、65、85、509、60、83、96、57、29、33、133、207、52、71、79、99、609、635、602支、619、79区、25支到莲蓉桥站下车向南50米即到(孝仁堂)
总店地铁路线:乘地铁1号线胜利门站下车,沿中山路走760米(莲蓉桥方向)即到(孝仁堂)



富硒大米(5斤装)
颗粒饱满,晶莹剔透,色泽光亮,口感松软



富硒水(4.5L装)
天然软水,泡茶冲饮,煮饭煲汤



无锡八院免费血硒检测一次
价值128元血硒检测



正宗富硒鸡蛋(30只装)
会飞养鸡科学养殖,富硒鸡蛋美味可口

参与活动
凭证领取