

江苏：支持各地因城施策 调整限制性房地产政策

据江苏省发展和改革委员会网站10月19日消息，近日，江苏省完善促进消费体制机制工作联席会议印发《关于恢复和扩大消费的若干措施》，从稳定和扩大大宗消费、扩大和提升服务消费、促进农村消费提质扩

容、加快发展新型消费、完善消费载体设施、营造良好消费环境等6个方面，提出22条针对性政策举措。在住房促消费方面，《措施》提出支持刚性和改善性住房需求。支持各地区因城施策调整限制性房地产

政策。用足用好专项借款、配套融资等政策措施，扎实做好保交楼工作。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优惠、首套房贷款“认房不用认贷”、降低存量房贷利率等政策措施。鼓

励各地区对新市民、青年人等住房困难群体购买商品住房给予住房补贴或优惠券等政策支持。稳步推进城镇老旧小区改造，支持居民提取住房公积金用于本人、配偶及双方父母自住住房加装电梯等改造。(澎湃新闻)

“金九”一线城市房价率先企稳 限制性调控手段正逐步淡出市场

一系列楼市利好政策支持之下，一线城市房价在“金九”时节，率先止跌企稳。据国家统计局数据，9月70城新建商品住宅价格指数环比下降0.3%，跌幅较上月扩大0.01个百分点；二手住宅价格环比下降0.48%，跌幅与上月持平。

值得关注的是，9月一线城市房价率先实现止跌企稳。其中，一线城市新房价格环比由下降0.2%转为持平，二手住宅价格环比上涨0.2%。

“8月底到9月初，北上广深四个一线城市相继落地认房不认贷等政策，对提振市场信心起到关键作用；购房者入市积极性提升，带动房价企稳，其中，二手房价格在连续下降4个月后止跌回升。”诸葛数据研究中心高级分析师陈霄表示。据悉，一线城市中，北京、上海市场表现尤其突出，9月新房、二手房价格涨幅双双领跑70城，成为全国率先复苏的城市。新房市场方面，9月份京沪价格环比分别反弹0.4%和0.5%，位居涨幅榜前两位。

“一线城市止跌企稳对于稳定后续房价有着积极作用，杭州、宁波、成都、西安、长沙等基本面比较健康的热点二线城市，也有了企稳的迹象。”广东省城乡规划局住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示。虽然一线城市房价企稳，但二线和三线城市价格仍然维持下降态势。9月，二线和三线城市新房价格环比变化幅度均为-0.3%，二手住宅环比均为-0.5%。李宇嘉认为，随着楼市政策不断宽松，城市间市场分化成为大趋势，未来少数热点城市或核心区域有望保持稳定，而其他城市仍然在回调，可能是常态。

与此同时，9月70城新房价格环比上涨城市数量较上月减少。统计局公布的数据显示，9月全国70城新建商品住宅房价指数，环比上涨城市数量15个，较上月减少2城；下跌城市54个，较上月增加2城。二手住宅价格上涨城市数量为4个，较上月增加1个；下跌城市65个，较上月减少1个。“虽然二三线城市近期以来出台了包括松绑限购限售、放松公积金贷款等政策，但效果不够显著，后续仍需要出台更多扶持性措施。”陈霄认为。

事实上，9月份宽松政策持续扩容，出台认房不认贷、放松限购限售等限制性政策的城市数量不断增加。据诸葛数据研究中心不完全统计，今年9月各地政策松绑次数达144次，创今年以来月度调整频次新高。“目前一线城市仅落实了认房不认贷等政策，强二线城市保留少量限制性措施，为下一步的宽松政策保留了空间，其他城市的限制性措施基本全部取消。行政化的调控手段，正逐步退出市场。”镜鉴咨询创始人张宏伟称。

其进一步表示，当下各城市正在检验落地政策的效果，一旦政策效果不及预期，预计后续仍会有其他利好政策陆续落地。

(财联社)



新闻链接

前9个月房地产开发投资降幅收窄 国家统计局：优化政策有积极效应

根据国家统计局发布2023年1-9月份全国房地产市场基本情况，前9个月，房地产整体仍处调整阶段，但在房地产优化政策作用持续释放下市场已有积极效应。

房地产开发投资同比下降9.1%

国家统计局数据显示，1-9月份，全国房地产开发投资87269亿元，同比下降9.1%（按可比口径计算）；其中，住宅投资66279亿元，下降8.4%。诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪指出，受资金面紧张影响，房企开发投资信心依然较弱。1-9月份，全国房地产开发投资额已连续17个月呈现

负增长。1-9月份，全国房地产开发投资同比增速为-9.1%，降幅较此前有所收窄。

与此同时，房企新开工意愿仍然较低。不过，从数据来看，“保交付”持续推进，竣工表现改善，竣工面积同比增速连续9个月维持正增长。根据国家统计局数据，1-9月份，房地产开发企业房屋施工面

积815688万平方米，同比下降7.1%。其中，住宅施工面积574250万平方米，下降7.4%。房屋新开工面积72123万平方米，下降23.4%。其中，住宅新开工面积52512万平方米，下降23.9%。房屋竣工面积48705万平方米，增长19.8%。其中，住宅竣工面积35319万平方米，增长20.1%。

9月销售数据环比有所改善

诸葛数据研究中心指出，从9月单月来看，“认房不认贷”叠加重点二线城市限购松绑潮持续发酵，购房需求释放增多。同时，在房企推盘力度加大下，9月单月销售数据加速改善，环比涨超四成，但规模创近八年同期新低。数据显示，9月全国商品房销售面积10857万平方米，环比上升46.99%，同比下降19.77%；销售金额为10912亿元，环比上升41.57%，同比下降19.23%。

中指研究院市场研究总监

陈文静指出，9月，各地政策出台频次加快，全面落实首套住房“认房不认贷”，广州放松限购政策，多个二线城市取消限购，同时供给端政策支持力度亦在增强，核心城市政策效果有所显现，但在居民收入预期尚未恢复、房价下跌预期仍较强等因素影响下，全国房地产市场活跃度并未明显回升，政策效果不明显。

从网签数据来看，根据中指研究院数据，北京、上海、广州等

核心城市新房销售面积在9月中下旬出现上升，10月以来，核心城市房地产市场保持一定活跃度。盛来运指出，房地产的调整有利于房地产向高质量发展方向转型。房地产也像其他产业一样，不可能持续保持高速增长，到了一定阶段以后，出现调整是很正常的，而且这种调整是利于淘汰落后产能，有利于结构优化，还是有很强的支撑。

(澎湃新闻)