

稳定房地产市场 构建发展新模式

——2024年房地产市场发展关注四大关键词

2023年房地产市场处于深度调整期,随着众多有利于稳定市场信心的政策措施相继出台,也为市场释放了更为积极的信号。为了贯彻落实中央经济工作会议精神,全国住房和城乡建设工作会议近日在北京召开,提出2024年重点做好4大板块、18个方面工作,进一步细化明确了2024年房地产市场发展的关键词。



稳市场

中央经济工作会议明确表示,2024年要坚持稳中求进、以进促稳、先立后破。刚刚召开的全国住房和城乡建设工作会议在部署2024年重点工作时再次明确,重点抓好4大板块、18个方面工作。在稳定房地产市场方面,要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,坚持因城施策、一城一策、精准施策,满足刚性和改善性住房需求,优化房地产政策。

“房地产行业作为支柱产业,对稳经济具有重要作用,也是稳就业、保民生的重要抓手。从高层会议表态来看,2024年房地产调控仍将延

续当前基调,保持宽松政策环境,围绕满足刚性和改善性住房需求的目标持续优化。”易居研究院智库中心研究总监严跃进对记者表示。

根据中指研究院监测数据显示,2023年全国各地楼市政策出台频次超600次,年底北京、上海重磅推出下调首付比例、降低房贷利率等政策,大幅降低了居民置业门槛和置业成本。当前,仅部分核心城市仍有一定限制性政策。

中指研究院市场研究总监陈文静表示,全国住房和城乡建设工作会议进一步明确了2024年房地产

政策的发力方向,房地产行业在经历了两年多的市场超调后,随着供需两端政策协同发力,“有利因素”正在不断增加。2024年在新的形势下,以政策“进”促市场“稳”,政策落实见效可期,房地产市场有望逐步实现筑底企稳。预计2024年,核心一二线城市首套、二套房首付比例有望进一步下降,一线城市也有望因区、因需优化限购政策,二线城市或全面取消限购政策,更多低能级城市也将通过发放购房补贴等方式促进住房需求释放。

保交楼

保交楼、化解项目交付风险仍是2024年政策聚焦点之一。住建部党组书记、部长倪虹强调,“保交楼”工作落实属地责任,加强预售资金监管,加快预售制度改革。

对于房企而言,保交付不仅是开发经营能力的体现,还能彰显出其社会责任与担当。从已披露交付数据的房企情况来看,2023年前11个月,碧桂园、融创中国、绿地控股交付套数分列前三,交付套数分别达到50万套、22.7万套和20万套,三家全年合计交付套数有望超过100万套。

陈文静预计,2024年保交楼

配套资金和政策有望进一步落实,进一步修复市场预期。而加强预售资金监管、改革预售制度或是“保交楼”重要配套举措。

据了解,此前住建部已明确表示“有条件的可以进行现房销售”,2023年已有多地试点现房销售。比如河南明确表示,将进一步规范商品房预售资金监管,逐步提高预售门槛,以郑州、开封为试点积极探索预售制度改革和现房销售。此外,包括深圳、北京、合肥、福州等地还试点在土地出让环节设置“现房销售”条件。

“预计后续各地在住房和城乡建设工作会议中都会提及现房

销售,将有更多城市或地区推进试点,有望从点状式试点逐渐演变为组团式的发展模式,尤其是一些重点省会城市会加入到试点大军中。”严跃进表示,现房销售制度能够有效防范预售风险,保护消费者利益,并推动房地产市场向着更加规范和透明的方向发展。

另外,在强化工程质量和既有房屋安全监管方面,住建部表示,2024年将启动住宅质量多发问题整治行动,抓好房屋体检、养老金、保险制度试点,开展房屋市政工程等领域安全生产治本攻坚三年行动。

化风险

中央经济工作会议重申,要坚决守住不发生系统性风险的底线,积极稳妥化解房地产风险。全国住房和城乡建设工作会议也指出要稳妥处置房企风险,重拳整治房地产市场秩序。这充分体现了对房地产金融风险防范化解的高度重视,也说明去风险仍是2024年房地产行业的重要工作内容之一。

自2022年11月11日“金融16条”发布后,房企融资支持进展明显加快。2023年10月末,中央金融工

作会议强调“一视同仁满足所有制房地产企业合理融资需求”后,多部委纷纷召开企业座谈会落实相关举措,多家商业银行也提出要加大在开发贷、按揭贷、经营贷及债券承销等方面的支持。

比如,建设银行召集6家房企代表召开座谈会,企业们表示,近期国家出台了一系列支持政策,融资环境逐步改善,但目前仍面临阶段性困难、流动性紧张,并就完善房企融资环境提出了相关建议和诉求。交

通银行邀请了15家房企开展“面对面”交流,内容包括行业形势分析、进一步加强银企合作、探索房地产发展新模式、一视同仁满足所有制房企合理融资需求等,具体需求包括授信额度、债券发行与投资、供应链金融等。

对此,严跃进认为,2024年企业端资金支持政策有望继续细化落实,“三个不低于”等政策若能实质性落地将有助于改善房企融资环境。

新模式

中央经济工作会议强调,完善相关基础性制度,加快构建房地产发展新模式。全国住房和城乡建设工作会议进一步表示,构建房地产发展新模式,建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制,下力气建设好房子,在住房领域创造一个新赛道。

在过去的一年,倪虹多次调研并指出,新模式下,房地产企业要有清醒的认识,现在要拼的是高质量、新科技、好服务,谁能为群众建设好

房子,谁能为群众提供好服务,谁就会有市场、谁就会有发展。

对此,陈文静表示,我国住房发展正从“有没有”进入到“好不好”阶段,“好房子”供给量增加也意味着将促进更多改善性住房需求入市,未来改善性住房需求仍有较大释放空间。

同策研究院研究总监宋红卫表示,当前房地产市场运行发展模式、发展阶段与过去不同,今后将进入

一个新的发展阶段,即高质量发展阶段。对应到消费需求来讲,就是以改善型需求为主导的发展阶段已经逐渐来临。

随着传统住宅开发市场持续筑底,房企由开发商转型服务商、由重资产转型轻资产已是必然趋势。陈文静认为,2024年,包括代建、城市更新、保障房、长租公寓、商业投资运营等领域,也将成为房企探索新模式的重要选择。(中国消费者报)

网签价、成交价、评估价……傻傻分不清

买房时,对于同一套房子,可能了解到不同的价格,比如指导价、成交价等,这些都代表着哪些含义呢?

挂牌价:一般体现在二手房出售时,指的是业主的报价,是出售方登记挂在网上出售的价格,实际上就是业主委托出售登记的价格,这个价格只是业主自己通过中介介绍制定的价格,对于买家来讲,有一定的协调空间。

成交价:指的是购房者最终与开发商或者原业主谈妥的价格,这个就是所购买房屋的总价或者单价。

网签价:不管是买新房还是二手房,网上签约简称网签,主要杜绝“一房二卖”的风险。一旦“网签”成功,同一套房源无法再次生成买卖合同,也就无法再售他人。这就有效杜绝了私下签约一抹黑的乱象,让整个房产交易更透明。而网签价,是“网上签合同”时约定的房屋价格,无论是新房还是二手房,税都是按照“网签价”(网签价大于核定价)征收。

指导价:通过定价的权限、范围及各个区域的价格浮动,制定出的价格。如果网签的价格比指导价更高的话,那么买房缴税是要根据网签价来进行的,而若是网签价格比指导价更低,则是以指导价为缴税标准。

评估价:评估价多用在二手房领域,是由银行委托的第三方评估机构对交易房产价值进行评估,这个价格就是评估价。银行会根据评估价来决定放款额度,评估价越高,可贷款额度也就越高,首付的压力就会越小。影响评估价的因素主要包括房龄、户型、楼层、朝向、装修、物业管理、地段、配套等。

(华龙网综合)