

多地限购松绑 房地产政策优化再加码

近期,多地楼市出台重磅政策。1月30日,上海优化住房限购政策,支持非上海市户籍单身人士购房。同日,苏州市住房和城乡建设局一位工作人员表示,购买新房、二手房不做购房资格审核,新房限售政策仍为两年。此前的1月27日,广州市人民政府办公厅印发通知,放开120平方米以上的户型限购。

业内人士普遍认为,广州、上海及苏州出台楼市政策之后,北京、深圳逐步调整限购政策的预期越来越强。



上海放开单身限购

上海新政明确,自1月31日起,在上海连续缴纳社会保险或个人所得税已满5年及以上的非上海市户籍居民,可在外环以外区域(崇明区除外)限购1套住房,以更好满足居民合理住房需求,促进职住平衡、产城融合。

易居研究院研究总监严跃进分析,上海本次政策主要在几个方面做出了调整。首先,取消非上海市户籍单身人士限购。此前非上海市户籍人士购房需满足“5年社保+已婚”条件,而现在取消了“已婚”条件。其次,明确优化限购区域范围。此次非上海市户籍单身人士可在外环以外区域限购

苏州全面取消限购

在上海放宽限购政策之际,苏州也出台相关政策,且实施力度更大:全面取消限购,不再对购房资格进行审查,购房不再限面积及套数,但新房限售政策仍为两年。

“苏州不做购房资格审核,其实就是完全放松了购房资格,这是对限购的最大松绑。”严跃进在接受记者采访时表示。

事实上,这并非苏州首次进行楼市松绑。2023年9月,苏州市出台《关于促进全市经济持续回升向好的若干政策措施》的通知,明确满足改善性住房需求,对于购买120平方米及以上商品住房不再进行购房资格审核。

“从苏州此次放松的逻辑来说看,此前是松绑了中大户型的物业,而现在相当于放松了中小套型物业。这说明松绑力度加大,也使得各类户型的物业都可以认购。”严跃进表示。

而苏州持续优化楼市政策,此次又取消了限购,或与当地市场总体较为低迷有关。克而瑞监测数据显示,2023

政策“组合拳”或在路上

1月26日,住建部在城市房地产融资协调机制部署会上明确,充分赋予城市房地产调控自主权,各城市可以因地制宜调整房地产政策。

李宇嘉认为,这意味着要将调控权力交给地方,把稳定行业和市场责任也交给地方,夯实地方主体责任,实现权责对等,提高政策响应速度,更好地维护市场的稳定。不论是广州1月27日对限购政策进行松绑,还是苏州、上海出台的楼市新政,都是在这种背景下产生的。

“近期房地产支持政策持续在楼市需求端发力,应该说找准了当前楼市低迷的症结所在。特别是一线城市政策的变化往往具有风向标作用,这预示着2024年第一季房地产支持政策有望全面加码。”东方金诚首席宏观分析师王青表示。

严跃进认为,近期广州和苏州的限

一套住房,但崇明区除外。外环以外区域约占上海市六成的房源量和交易量,这一政策可更好满足相关群体首套房或刚需房置业需求。再次,更优秀人才购房政策继续实施。此次优化政策与人才安居购房政策形成梯度政策体系。自贸区临港新片区、青浦新城、奉贤新城以及金山南转型等重点区域,继续实施已出台的更优秀人才安居购房政策,即缴纳社保或个税满3年即可购房。

“该举措能够满足多样化和多元化住房需求,更好促进区域职住平衡和产城融合。”严跃进表示。

年12月苏州新建商品住宅成交面积48万平方米,环比增长17%,同比下降26%。累计来看,苏州2023年全年新建商品住宅成交面积571万平方米,同比下降22%。从房价变化来看,2023年12月苏州市场均价为28437元/平方米,环比下降0.7%,同比下降3.43%。

中指研究院苏州分院高级分析师金珂表示,苏州此次放开限购,一方面与2024年江苏省政府工作报告提及的“一城一策”调整优化房地产政策、支持盘活存量土地,有力有序有效消化存量商品房等相呼应;另一方面也可以打开需求端,对苏州吸引更多外来人才产生一定的积极作用。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,在刚刚过去的2023年12月,一线城市二手房价格环比下跌1.1%,房地产市场下行的压力依然加大。2024年1月的前四周,一线城市北京、上海、广州、深圳新房交易环比分布为-36.8%、60.9%、-3.6%、-10.8%,市场整体仍旧在下行。

购放松,对于理解政策逻辑具有积极作用。这说明2024年是限购全面放松的重要一年,有别于2023年的局部放松逻辑。

李宇嘉认为,预计北上深等城市下一步的政策调整会收缩限购范围,逐步取消外围区域限购,以解决外围区域去化困难的问题。如果市场依然低迷,在完成外围区域限购调整以后,接下来才会考虑中心区如何调整限购政策。

“我们判断,后期政策面将通过下调房贷利率下限等方式,持续对房地产行业实施定向降息,这方面的政策空间较大。”王青表示,考虑到楼市具有“买涨不买跌”的特点,限购政策往往在楼市过热时有较好的降温作用,而在楼市偏冷时,放开限购作用相对较弱。当前重点仍是要进一步下调居民房贷利率,这是降低居民购房成本、扭转楼市预期的关键一招。(中国商报)

梁溪首个高品质住区 擎领人居新高度

安居仁恒·夹城里:开盘两月销售110多套

随着安居仁恒·夹城里正式开盘,市场的热烈反响印证了无锡人对这片土地的厚爱。截至2024年1月,该项目已经累计销售房屋110多套。

夹城里这块土地既有历史文脉又极具烟火气息,承载着很多老无锡的记忆。夹城里因城而生,靠城生长,望城而兴。夹城里又与河共生,与河共荣。无锡安居、梁城美景、仁恒置地携手深耕,打造安居仁恒·夹城里。夹城里“出生就自带光环”,在交通方面,该项目位于双地铁线的黄金节点,东侧步行5分钟左右即可抵达地铁1号线谈渡桥站,西侧有在建地铁5号线健康路站。地处无锡市中心繁华商圈,恒隆广场、八佰伴、茂业天地等近在咫尺。教育资源方面,夹城里成为无锡首个在土地出让时就明确包含学校地块的项目。在医疗配套上,夹城里项目距离无锡市人民医院、无锡市二院、无锡市妇幼保健院都比较近。未来的体育公园北侧,将由合作方无锡安居主导更新,景观绿化和场馆设备将迎来全新升级。

夹城里项目作为梁溪首个高品质住区,秉承“精筑生活、与城共美”的品牌定位,规划18栋14-21F的精装小高层住宅产品,打造建筑面积约158平方米、188平方米、240平方米、300平方米四种户型,建筑面积约158-240平方米层高约3.15米,建筑面积约300平方米层高约3.3米,均满足高品质住区层高3.15米的要求。建面约240平方米的样板间在精装方面采用的均为一线大牌:博世的厨房五件套、唯宝的洁具、华为智能家居系统……这款户型属于四房两厅三卫,一进门就给人一种

开阔大气的感觉。客厅开间达到7米。房间主卧的卧室面宽达到4.8米,远远大于普通住宅卧室3.5米左右的面宽数。188平方米户型是四房两厅两卫的设计,典型的“四叶草”户型,空间利用率很高。

在产品美学设计方面,整个项目以新加坡花园城市为设计理念,打造一方围合式居住社区,将更多的空间过渡给景观和绿化。50-65米超大楼间距和大中央景观,做到家家户户景观最大化。仁恒邀请了建筑界的翘楚——GOA集团的设计总裁兼总设计师陆皓。夹城里住宅的主楼外立面采用了玻璃、香槟色铝板和石材,这些高质感的材料共同打造出了简洁而高级的外立面,同时巧妙地将无锡的在地文化和太湖风帆的传统中式建筑元素融入其中,使得高层建筑呈现出生动的起伏感,与“龟背城”的建筑群共同成为无锡主城区的新地标。

在社区配套设计上,夹城里还规划了室内约2000平方米的Y-TIME运动会所,由设计大师李玮珉规划执笔,包含健身房、独立瑜伽室、室内恒温泳池等功能空间。与此,设计之初也考虑到了儿童的需求,规划建设了阅读区、活动区、自习区、艺术走廊、儿童娱乐区等功能区域。夹城里最为人称道的,还是别出心裁的社区设计理念。常见的社区配套商业就是传统底商,缺点是封闭,很难与城市街道相融。仁恒地产打破了传统的社区模式,创新提出了“花园式立体街区”的概念,将商业拆解在庭院、外摆、多功能露台等,给无锡市民带来的体验与众不同。(叶肖瑶)

