

防止市场大起大落 住建部要求做好 今明两年住房发展计划

近日,住房和城乡建设部发布《关于做好住房发展规划和年度计划编制工作的通知》,要求各地科学编制2024年、2025年住房发展年度计划,并提前谋划2026—2030年住房发展规划。住建部要求,根据人口变化确定住房需求,根据住房需求科学安排土地供应、引导配置金融资源,实现以人定房,以房定地,以房定钱,促进房地产市场供需平衡、结构合理,防止市场大起大落。

“治本之策”如何落实?

“要求各地编制两年住房发展规划,这在以前比较少见。而此次提出的‘住房发展五年规划’,则属于一项更聚焦于住房的专门规划,强调与国土空间规划、土地利用年度计划的有机衔接,与此前各地发布与国民经济和社会发展五年规划、城市总体规划等配套的房地产相关五年规划也有一定的差异。”成都市城市建设发展研究院副院长冯波表示。

在这次较为特别的部署中,住建部强调,住房发展规划和年度计划是建立“人、房、地、钱”要素联动机制的重要抓手。具体而言,住房发展年度计划要明确年度各

类住房及用地供应规模、结构和区位,测算房地产项目合理融资需求;“住房发展五年规划”则要求各城市统筹考虑当地经济社会发展、人口变化、产业布局、住房供需等方面情况,结合存量住房和存量土地等潜在供应情况提前谋划。

中指研究院市场研究总监陈文静认为,各地将基于此进一步摸清当地住房需求总量和结构、房地产市场短期和中长期供求关系等,对促进房地产市场平稳健康发展有积极作用。住房发展规划和年度计划有助于引导金融资源、土地资源等流向更需要的地方,提高资源利用效率。

如何“防止市场大起大落”?

本次通知中,“防止市场大起大落”再度引发关注。住建部指出,要实现以人定房,以房定地,以房定钱,促进房地产市场供需平衡、结构合理,才能更好地稳定市场。这与当前我国房地产市场供求关系已发生重大变化密切相关。

“过去多地供不应求的态势已经得到缓和,居民基本住房需求已经得到满足,但住房结构性问题仍较为突出,部分城市房地产市场供过于求态势明显。”陈文静表示。

预计保障房建设将明显加速

“要将房地产市场平稳健康发展、住房保障轮候时间等纳入目标管理。”从住建部的这句要求中可以看出,保障性住房建设已是除了稳定市场外,当前房地产领域的又一重大任务。

住建部强调,各城市要根据当地实际情况,准确研判住房需求,完善“保障+市场”的住房供应体系,以政府为主保障工薪收入群体刚性住房需求,以市场为主满足居民多样化改善性住房需求,科学编制2024年、2025年住房发展年度计划。

“政府解决刚需,对应的是要加大保障性住房建设,让保障性住房成为每一个城市居民首套房的主要选择渠道,改善型住房是商品房供应的主要渠道。”李宇嘉表示,这主要针对当下年轻人和新市民购买力疲弱、传统

的商品房供应模式无法匹配需求的情况,纠偏供需错配。

业内预计未来几年保障房建设将明显加速。根据中指监测,目前多地已发布2024年保租房筹集目标,南宁、福州、深圳、广州等城市提出了2024年年度或者首批配售型保障房的计划建设量,深圳、广州、福州计划1万余套。

在更长远的时间轴上,住建部强调,住房发展规划要立足当地实际,明确住房发展目标、重点任务和政策举措。要将保障性住房建设作为住房发展规划的重要内容,科学确定保障性住房发展目标。按照要求,保障性住房要进一步明确供应套数和户型结构。要将房地产市场平稳健康发展、住房保障轮候时间等纳入目标管理。(中国新闻网)



挂牌量大,市民挑选余地大 二手房成交延续去年增长态势

2月26日—3月3日,无锡市区二手房周成交继续升温,环比上涨47.9%,为近十周高位。克而瑞无锡数据显示,1月,尽管锡城商品房供应和成交环比下降,但是二手房交易却依然环比增长。记者从无锡市房地产市场管理和监测中心了解到,今年二手房交易依然延续了去年以来的增长态势。业内人士指出,买家多为刚需,价格合理、出行便、户型佳、“拎包入住”的房子尤其受青睐。

去年二手房成交同比增一成

据悉,去年1月,锡城二手房市场受到房贷利率下调利好以及楼市“小阳春”影响,成交迎来高峰,3月成交套数达6348套,此后成交量逐渐趋于平缓。去年,锡城二手房成交超42000套。无锡市房地产市场管理和监测中心监测数据显示,2023年1月—12月,市区二手房成交

420.75万平方米,同比增长13.54%;二手住宅成交400.75万平方米,同比增长14.36%。

今年以来,这种二手房交易的增长势头依然延续。1月,受临近春节的影响,市区二手房成交仍然保持在32.58万平方米,环比增长1.41%;二手住宅成交30.94万平方米,环比增

长2.94%,备案均价13282元/平方米,环比增长0.11%。克而瑞无锡数据显示,1月15日—1月21日,无锡市二手房成交约814套,环比上涨约2.26%,近10周成交均值为约782套。之后,受到春节影响成交下降。如今,春节后市区二手房成交又开始回升。

“拎包入住”的二手房受买家青睐

无论是锡城二手住宅成交的月度排行或是年度排行,有一批小区频频上榜。据悉,2023年锡城二手住宅成交排行前十中,阳光壹佰国际城、芦庄、曹张新村、万科城市花园、沁园新村、溪岸景园、理想城市花园、长泰国际社区等榜上有名。阳光壹佰国际城凭借2023年成交442套,位列成交量第一。今年1月锡城二手住宅成交排名前三是阳光壹佰国际城、惠东里、芦庄。

优房置业天鹅湖店经纪人李国华介绍,从上述排行榜以及平时成交的买家来看,二手房买家依旧以刚需

为主,一些名下仅有一套房的买家,基本上会选择二手房。好卖的房源,最终还是房子本身,一些小区虽然有点年代,但是价格合理、地段好、户型佳,呈现高流动性。同样是老小区,梁溪区的曹张新村在二手房市场上的关注度相对较高,小区有小户型优势,出行也方便,转手率较高。贝壳找房网数据显示,该小区近三个月成交10多套房源,平均下来一周就能成交一套。还有些小区位置不错,要么靠地铁,要么配套全,总价低,适合刚需上车。如瑞星家园,小区二手房挂牌均价约14283元/平

方米,相比周边动辄3万元+/平方米的新房,性价比确实较高。而且,小区内还有建面约64—74平方米的小两房户型,深受过渡刚需客欢迎。再如新吴区的叙康里,小区在售二手房面积段集中在60—80平方米,总价基本控制在100万元左右。小区周边学校、商业、交通、医疗配套齐全,生活便利。价格比起周围的一些相对较新的小区挂牌价要低三四成,性价比更高。还有一些小区房龄新,装修也新,让一些要求比较高的买家也能拎包入住,即便价格略高一些,去化也不难。

要想去化快卖家也得诚心卖

二手房即买即住,免去等待期;同样预算内,二手房的地段和配套比新房更好。但是,相对新房来说,二手房数量多,质量参差不齐,对于买家而言挑选余地大,并且有时候还会遇到形形色色的卖家,双方博弈也是一件不容易的事情。据诸葛找房截至2月26日的统计数据约11.8万套。二手房挂牌量充足,也给买家更多的挑选余地。对此,贝壳

找房大屋房产万科店经纪人林星表示,对于急于出手二手房的卖家来说,如果要提高交易成功率,首先要诚心卖,即心理价格要跟着市场走,要和形势匹配,不能一厢情愿。当然,最重要的还是看房子本身。如果说有些新房只能看沙盘,看样板房,那么二手房则看得到采光、装修等各种细节。如果房子地段一般,户型有欠缺的,价格降幅更要大一些,这样才能吸引客户。

此外,保持二手房的整洁和功能完整也很重要。有些房子本身还可以,但是由于房东认为房子总归要出手了,空置后里面废弃物比较脏乱,有些房子各种门窗电器都已破损,有些自家还可以,门口邻居占用过道,这些都会使买家降低第一印象分,影响成交或最终的成交价格,建议还是要定期打扫清理,及时和邻居沟通,保持二手房良好的形象。(卫文)