



V 房产资讯

多地优化住房公积金政策
批量下调存量贷款利率

近日全国多地密集调整优化住房公积金政策,下调贷款利率、提升贷款额度、放宽提取条件等。2025年1月1日起,存量个人住房公积金贷款利率已批量下调,无需贷款人申请操作。

此次存量个人住房公积金贷款利率调降是此前政策的落地。2024年5月17日,中国人民银行发布关于下调个人住房公积金贷款利率的通知,宣布下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点。根据规定,此前已发放的存量个人住房公积金贷款,自2025年1月1日起执行新利率。

利率调降后,购房者每月能少还多少钱?

根据通知,自2024年5月18日起,5年以下(含5年)和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%,5年以下(含5年)和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%和3.325%。

据北京住房公积金管理中心测算,以贷款金额100万元、30年等额本息还款的首套房为例,借款人可每月少还134.59元。

2024年以来,贷款市场报价利率(LPR)多次下降,商业性个人住房贷款利率也相应下行,部分城市甚至一度出现“2字头”房贷利率。这导致新发放的个人住房商业贷款和公积金贷款

的利差明显缩小。中国民生银行首席经济学家温彬表示,为避免市场无序竞争,各地监管部门一方面维持商业贷款和公积金贷款之间的合理利差,另一方面优化住房公积金政策,推出新政策加大对购房者的支持力度。

在北京,公积金贷款借款人年龄上限从最高不得超过65周岁调整为不得超过68周岁;在福建,厦门将二套住房公积金贷款最低首付比例下调至20%,龙岩提取住房公积金取消省内户籍和工作地限制;在江苏,公积金贷款办理减材料、减环节、减时限,实现高效办理……

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,随着个人住房公积金使用的灵活性和普惠性不断提升,购房者需求将得到进一步满足,有助于释放居民消费潜力,促进房地产市场的复苏和稳定。

(新华社)

按套内面积计算不影响房屋总价

日前,河北省张家口市发布政策,鼓励实行现房销售,逐步推进取消公摊。此前,湖南省衡阳市也明确宣布,自2025年1月1日起,当地商品房将实行按套内建筑面积计价销售。公摊面积计价真的能取消吗,此举将对房地产市场产生怎样的影响?

据悉,2001年施行的《商品房销售管理办法》规定,商品房建筑面积由套内建筑面积和公用建筑面积共同构成。具体而言,套内建筑面积包括套内使用面积、套内墙体面积以及阳台建筑面积;而公用建筑面积则包括电梯井、楼梯间、垃圾道、变电室等整栋建筑服务的公共用房和管理用房,以及套(单元)与公用建筑空间之间的分隔墙和外墙墙体水平投影面积的一半。

除了张家口和衡阳,近年来,安徽合肥、广东肇庆、湖南湘潭等地也相继发布了相关政策,提及“按套内面积计价销售”。特别是肇庆市,已经明确自2024年5月1日起,市内商品房将实行按套内面积计价宣传销售。

从各地实施效果及业内人士分析来看,无论是按建筑面积计价,还是按套内面积计价,仅是计算方式不同,购房者的实际成本并不会因此发生变化。清华大学房地产研究中心主任吴璟指出,一套总价200万元的商品房,若建筑面积为100平方米,套内建筑面积为80平方米,既可按建筑面积2万元/平方米计价,也可按套内建筑面积2.5万元/平方米计价,虽然计价方式不同,但总价不变。

相关的供暖费和物业费也不会因计价方式的改变而发生变化。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,物业费和供暖费通常按建筑面积收取,因为公摊部分的公共空间需要物业管理,而这些空间恰恰是物业应重点投入的区域。目前,已落地采用套内面积计价的的城市,如肇庆,物业费仍按原标准计算,取消公摊更多体现在交易环节的计价方式上。

总体来看,按套内建筑面积

计价不影响购房者的实际支出,现行规定也不影响交易税费和物业费、采暖费等的计算。公摊是居住建筑组成的一部分,抛开品质单纯追求高得房率或低公摊面积并不可取。针对公摊面积及得房率,更重要的是实现透明、合理和优化。

吴璟表示,公摊面积有必要且正在变得更加透明,要让消费者清楚了解公摊的具体用途,进一步保障购房者的知情权。开发企业也在不断优化户型设计,将公摊面积配置到居住者获得感更强的门厅、电梯间等部分,实现良性的得房率优化。

58安居客研究院院长张波表示,公摊本身不会消失,而是要让购房者实实在在知道自己实际专属空间的大小。同时,不建议一味追求得房率,或使房企过分压缩公摊来减少成本,进而导致实际居住体验下滑。

一些城市正通过调整容积率计算规则的方式让利于民。青岛、杭州等城市出台新规,规定小区内部分公共设施和公共空间不再计入容积率或打折计入,套内阳台部分也享受打折优惠,这些空间相当于“赠送”给购房者,不再计入公共建筑面积甚至套内建筑面积。

上海易居房地产研究院副院长严跃进认为,好房子建设有四大要素,即安全、舒适、绿色、智慧。“房屋销售环节取消公摊”即是舒适标准的重要体现。“过去,由于公摊面积计入方式不透明和合同条款含糊,购房者总觉得得房率低,权益受损。对购房者而言,所购即所得、户型不缩水、交易公开透明,是购房满意度的关键所在。”严跃进说。

专家表示,为推动房地产市场止跌回稳,还需充分释放刚性和改善性住房需求。公众对取消公摊的讨论是希望公摊部分更加透明、优化。下一步,应通过多部门政策合力,鼓励开发商既重视房屋面积的改善提升,也重视小区公共空间的丰富供给,从而显著提升居住质量,有力提振住房消费。

(经济日报)

近日,克而瑞发布无锡2024年12月新房市场成交数据,成交面积为37.56万平方米,环比上涨110.6%,成交均价为24137元/每平方米,环比上涨5.52%,实现“年末红”。事实上,去年9月、10月大量新政发布后,无锡楼市开始回暖,10月、11月、12月成交逐渐上涨,在12月迎来2024年的高点。

与政策和市场相适应的是供给端的持续发力。2024年下半年,无锡各大房企纷纷聚焦项目品质,将“产品力”打造为“竞争点”。在这一过程中,部分房企勇于突破传统的设计瓶颈,实现了具有开创性和引领性的产品创新,打破了无锡长期以来“产品同质化”的困境,使房产供给迈入了一个追求产品品质和项目特色的新时期。

“好房子”标准更新
各大房企纷纷出招

“好房子”标准带动房企理念更新

随着经济的发展、科技的进步和人们需求的变化,“好房子”的标准也在不断更迭。不同时期有不同的“好房子”,甚至不同面积、不同价位,也都有不同的“好房子”。

在去年8月23日国务院新闻办公室举行的“推动高质量发展”系列主题新闻发布会上,住房和城乡建设部部长倪虹归纳了“好房子”的四个特

征,即“绿色、低碳、智能、安全”。这一波“创新潮”中的房企产品更新,也围绕这四点逐步铺开。

绿城提出“好房子”要具备“高颜值、极实惠、最聪明、房低碳、全周期、人健康”六大要素,并以这六大要素为基准,编制了《绿城好房子标准》,通过专家组严格评审,成为行业首个企业“好房子”标准。

华润置地在一直坚持的“高品质三大理念”上进行升级,发布“高品质九观”产品新标准:人本观、自然观、城市观、美学观、性能观、适配观、工艺观、智慧观、服务观。新标准进一步提升营造标准、能力和效率,持续推动产品力成为企业的核心竞争力。

无锡本土房企无锡安居则坚持“方案引路、样板先行”的准则,建立“样板

验收”机制,为施工工序和质量目标制定标准,在多个保障房代建项目中融入装配式技术和绿色建筑理念,为业主创造更加优质、舒适的居住环境。

对高品质人居建设观念的转变,是各大房企调整自身发展策略以适应市场的结果。在房企全新的产品理念引领下,无锡地产行业的产品形态,也逐步展现出全新的设计特色和发展趋势。

(王冠)

多元需求促户型创新、空间进阶

从户型来看,涵盖多种功能分区的复合户型逐渐兴起。凤鸣江南项目在功能空间设计上加入更多思考,以独立储藏室和入户玄关的功能组合,拓展户型收纳空间。卧室的南向双套房设计使次卧可以作为长者房间使用,满足不同年龄层次家庭成员的需求。其次,户型的灵活性和可拓展性受到重视,东城红豆·东望在建筑面积约158平方米的户型中创新推出“可变X空间”,

面宽达3.6米,与客厅相连通,可以根据家庭需要将其打造成书房、茶室等空间,未来,随着家庭人口增多,还可改造成为独立卧室,实现从三房到四房的转变。

在社区景观营造上,不少项目打出了“以退为进”的新策略,不再执着于增加楼栋数量来获取利润,而是对周边的整体居住环境和区域功能进行综合考量,通过局部退让红线,放大公共价值。

位于梁溪区惠勤路与庆丰路交叉口半岛1922项目,是一块三面环水不规则地块,生态环境优越。为了最大程度利用自然优势,开发商将楼栋集中排布在双面环水的中间部分。而南北空间则全部退让给园林和会所,将运河美景嵌入社区,让其可游、可赏、可亲近。

1月10日发布案名的洛兰府项目计划打造滨水低密墅区。作为洛社地块目前容积率最低的项目,洛兰府

将设计重心放在人文氛围营造上,在社区中设置中央会客区、全龄活动区、共享茶话区等公共场所,为居民提供更为休闲的多元空间。

目前住房供应相对充足,而消费者需求逐渐提高,未来,市场究竟需要什么居住产品?什么样的产品策略能够跨越经济周期和市场波动?各大房企已开始积极答题,而最终的结果,将由市场来评判和检验。

假如建筑会说话



诗语溪境

项目在设计中以简洁利落的线条、和谐统一的色彩搭配高级材质,充分彰显了艺术感。项目还精选铝板作为立面材质,从点到线、由线及面,贯穿美学理念。

