

组合拳出招 “金九银十”会来吗

8月底以来，楼市迎来多组政策红包，从三部委发声支持“认房不认贷”落地，到财政部三部门延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策，再到证监会表示房地产上市公司再融资不受破发、破净和亏损限制等，监管层给出的利好政策涵盖了需求端与供给端。各地方政府也在加紧推动宽松政策的落地。浙江嘉兴发布楼市21条新政，全面取消限购限售；成都对购房资格进行放松，更多市民被纳入其中；厦门调降了二套房公积金贷款首付比例，苏州则对公积金提取有所放宽……明天将迎来9月，也就是传统的“金九银十”，楼市会迎来转机吗？



众多利好政策叠加进一步降低置业成本。观海新闻/青岛早报记者 薛雅方 摄

楼市新政频繁出台

7月24日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。其中针对房地产市场提出要适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。而在此之后，各种楼市新政频繁出台。中指研究院的统计数据显示，截至8月27日，各地出台政策近50条，已高于5—7月全月数量。

其中住房城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局联合印发了《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，推动落实购买首套房贷款“认房不认贷”政策措施，堪称最具影响力的政策之一。通知明确，居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。此项政策作为政策工具，纳入“一城一策”工具箱，供城市自主选用。这是不少房地产业内人士和购房者期盼已久的政策，尤其是一线城市。

在严格执行“认房认贷”的一线城市，只要有过住房贷款记录，结清与否，再次购

房时都将被认定为二套住房，相应的首付比例达到五成以上，购房成本过高，对改善需求、置换群体形成了极大的限制。中指研究院市场研究总监陈文静指出，落地“认房不认贷”政策，对外地有过贷款记录本地无房及卖一买一的置换需求来说，首付比例及贷款利率将得到较大改善，同时房地产相关税费也有望按首套执行，此政策在降低家庭购房门槛的同时，也降低了购房成本。而就在昨天，广州宣布实施“认房不认贷”政策，成为首个实施这一政策的一线城市。另据克而瑞统计，2022年以来超过65城发文调整认房认贷政策，涉及城市能级主要在二线及以下，典型城市如杭州也在去年11月开始执行“认房不认贷”政策。

本地政策也在加码

就在大家讨论“认房不认贷”政策的同时，那么青岛实行的是什么政策？据记者了解，目前在青岛除限购区域外，实际执行“认贷不认房”政策，有一套房但贷款已结清的再次购房仍可享受首套房信贷政策，这将进一步利好改善性住房需求。不过市南区和老市北区依然是限购区域，这里执行的是“认房又认贷”的政策，也就是说有过贷款记录，不管名下有没有房，都会被认

定为二套房。如果限购区域能够实行认房不认贷的政策，买房会省多少钱？“目前首套房的利率是4.0%，二套房是4.8%，这0.8就是差别。”链家地产城市合伙人赵加强告诉记者，这0.8%的利差分摊到每个月可不是笔小钱。通过计算记者发现按照贷款100万元、30年的期限来计算，二套房每月供还款要比一套房多出400多元，30年总利息约多出15万元。

除了首套房利率政策之外，青岛近期还对公积金贷款的首付比例进行了调整，根据8月28日，山东省青岛市市住房公积金管理中心发布《关于调整我市非限购区域住房公积金贷款首付比例的通知》，购买青岛市非限购区域的首套和第二套自住住房，公积金贷款首付比例分别调整为20%和30%。

与此同时，还有其他国家层面的多重利好政策还在不断释放。财政部、国家税务总局、住房城乡建设部发布公告称，将延续实施支持居民换购住房相关税收优惠政策。据此，自2024年1月1日至2025年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。这一政策有助于降低购房者置业成本，更好地支持换房需求释放。

记者走访

售楼处访客量有所增加

在一系列利好政策之下，业内有观点认为对即将到来的传统销售节点“金九”或将值得期待。中指研究院市场研究总监陈文静指出，中央在8月底先后出台需求端政策（首套认房不认贷、延长换房退税优惠时间）、企业融资政策等稳定市场，若地方加快需求端政策执行速度，将有利于带动需求入市，核心城市楼市“金九银十”行情可期。面对楼市市场信心不足的问题，也有财经专家撰文指出，尽管商品房存在“买涨不买跌”的受预期影响的现象，在房价承压的过程中，购房者会更多采取观望姿态，然而对于近期有刚性置业需求的购房者，其观望的时间并非无限长，在近期政策松绑同时“金九银十”的传统置业小高峰到来，房企促销力度会有所加大背景下，购房者的成交意愿也会达到年内高位，从而对销售基本面起到提振。

也有房企内部人士预计，七八月份是传统的销售淡季，需求会形成一定积压，进入9月份的销售旺季，再叠加近期出台的众多利好政策，9月份销售或将如3月时有一波小高潮。而记者在售楼处一线观察，近期来访量较之前的确有所增加。昨天上午，在和达和山的售楼处现场，从上午九点开始就陆续有市民来看房。销售顾问告诉记者，进入8月下旬客户和以往相比的确增加不少。“昨天虽然是工作日，但我们成交了4套。”从对话中，明显能感觉到销售顾问的兴奋。

当然，尽管多数业内人士普遍认为，随着传统销售旺季“金九银十”的临近，稳楼市政策迎来了发挥作用的好时机，但也有人并不持乐观态度。特别是结合过去的经验来看，如果没有实质性的政策落地，市场预期很难真正好转。目前来看，政策改善的通道再度打开，未来的政策力度和市场走势如何，还有待于进一步观察。

市场猜想

“金九银十”房价会降吗

对于购房者来说，最能打动他们的还是价格。“金九银十”会降价吗？有房企内部人士也表示，在项目较多的区域，竞品较多，大家都降价销售，想要去化就不得不被卷入降价的浪潮中。

保住成本价是企业底线，但也有房企会在这个销售旺季采用更低的价格来完成销量。“肯定会有低于成本价卖房的，主要是项目前期高价卖房，后期市场下行，降价收回成本，整个项目最终还是盈利的。”业内人士表示。当然，对于很多资金流紧张的公司来说，针对一些去化不佳的项目或者直接能贡献现金流的项目，会采取不同的销售措施，把控好降价力度，毕竟“降价太多对资产是一种损耗”。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

买房验房有问题
早报热线帮你忙
82888000

早报验房团 为新家“保驾护航”

一直以来，早报公益验房团接受广大业主的委托，深入交房第一线，风雨无阻，长期坚持验房，为业主“把脉”居住质量关。

在“先验房再收房”的背景下，岛城购房者的验房维权意识越来越强，再加上早报公益验房团的推动，开发商、物业公司、装修方的责任由于第三方验房机构的介入也趋于明朗化，让众多业主收房后不再为含糊不清的纠纷劳神费力，开发商也能及时就房屋问题整改，有效保障了业主的权益。

早报验房团为市民提供了“放心收房”的机会，在验房的过程中也确实发现了许多质量问题，切实为业主“保驾护航”。早报公益验房团得到了广大市民的认可，同时也能更好地督促地产开发商“重质量”“严把关”，为市民提供更为优质的住房。

当下，“交房季”正式来袭。为了帮助更多购房者解决在收房中遇到的问题，早报验房团在保持原有公益验房活动的基础上，继续推出团购验房活动。业主可以在正式交房前至少两周的时间，拨打早报验房热线82888000，或者扫描二维码关注“青岛早报地产”微信公众号，单击菜单栏“验房报名”链接，预约验房时间。



『青岛早报地产』
扫码关注