

多省先后出台楼市支持政策,力度空前

杭州已跟进,限购范围再度放宽

本报记者 楼肖桑 孙晨/文 蓝莹滋/制图

7月24日,中央政治局会议提出,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。

7月27日,住房和城乡建设部部长倪虹又在座谈会上指出,要进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不认贷”等政策措施,明确了接下去的政策支持方向。

截至目前,部分一二线城市已经发布楼市新政。本周一,杭州也发布新政,余杭区闲林街道天目山西路以南区域街道加入限购放宽圈。目前各大城市都出台了哪些支持政策?我们做了一番梳理。

松绑限购、限售、限贷
郑州第一个“吃螃蟹”

8月3日,郑州成为第一个响应号召的大城市。当地住建局发布楼市新政,共15条措施,其中明确首套房将实施“认房不认贷”,满足刚需和改善性住房需求;明确鼓励郑州商业银行依法有序下调存量住房贷款利率。此前,央行已多次提及调整存量房贷利率,郑州有望成为第一个落地城市。

此外,新政还明确2017年开始实施的限售政策暂停,这意味着郑州将不再有任何限售。同时,还有包括降低交易税费、给予二孩三孩家庭购房补贴在内的众多助力新政。此番郑州针对限购、限售、限贷一次性打出不少牌,力度在众多城市中最大。

之后,南京迅速跟进,也在近日发布助力楼市举措,力度较大的是推行购房补贴政策,意在减轻购房者负担。

相较而言,杭州“认房不认贷”已实施半年多。去年11月,杭州调整了房贷政策:在杭州市无住房且无未结清住房贷款记录的家庭,最低首付三成;为改善居住条件贷款购买第二套住房的家庭,最低首付四成。目前全国范围内仍执行“认房又认贷”标准的,仅剩一线城市和个别二线城市。

杭州一位本土房企负责人分析,“认房不认贷”其实就是变相降首付,降低购房准入门槛,对提振楼市的效果最为明显。

而针对限购放宽,除了本周一闲林街道天目山西路以南区域街道放宽限购外,此前杭州已经陆续出台了相应的差异化政策。截至目前,富阳、钱塘、临平三区全域以及萧山、余杭两区的部分区域已实施差异化购房政策,非本地户籍的购房门槛已降至1个月社保。

多地住建部门表态
“政策潮”在路上

与郑州、南京相比,大部分一二线城市暂未释放“大招”,但多地住建部门明确表示,将积极响应号召、因城施策,松绑政策已经在路上。

7月29日,北京市住建委表示,将结合当地市场实际情况,大力支持和更好满足居民刚性和改善性住房需求,促进北京房地产市场平稳健康发展。作为调控最严的城市之一,此次表态无疑释放了一个信号,有专家判断,近期北京在购房政策方面会放宽,比如针对郊区房地产市场放松。

深圳和广州近日也分别有一些动作。

广州市规资局网站近期公示了《广州市建筑工程容积率计算办法(征求意见稿)》,拟对住宅半开敞空间计容比例进行适度放宽,由原来不超过套内建筑面积的15%,放宽至20%,这意味着开发商可以更大程度增加住宅的半开敞空间。同时,该征求意见稿还要求设置一个满足连续开敞率不低于40%的主景观阳台,不再对其进深进行限制,此举让同等面积获得了更多使用率,得房率高了,公摊少了,相当于住宅变相“降价”。

而深圳近日有1788套安居型商品房启动配售,其中:两房户型房源1280套,建筑面积约69m²;三房户型房源508套,建筑面积约89m²,均价14880元/m²。如此低价意为解决刚需购房者的需求,让更多人安居深圳。

虽然各城市的新政落脚点各有不同,但降低购房成本,让更多意向购房者买得起房是主基调。因城施策用好政策工具箱,也侧面说明,包括一线城市在内政策比较严的地区,不可能像郑州这样大刀阔斧,“小步快走”和“微调”的可能性更大。这也为接下来杭州的优化楼市政策提供了思路。

杭州部分购房支持政策



购房补贴



税费

申花只剩
最后一块宅地

本报讯 被坊间称为“杭州徐家汇”的申花板块,宅地供应要收官了? 将于8月22日出让的第九批7宗宅地中,炙手可热的申花地块赫然在列。而“拱墅发布”官方微信平台上是这样描述它的:“申花板块最后一宗涉宅地块”。

对此,钱报记者从相关部门处也得到了证实,“确实是目前申花最后一宗涉宅地块,此外就只有两宗商业地块了”。

10多年来不断北扩东进
才有了如今的大申花板块

近年来,申花每次新盘入市几乎都是杭州楼市热点。比如杭耀置地中心在今年5月最后一次加推中,有房家庭的社保入围门槛高达201个月。有如此高的认可度,当然不是一蹴而就的。

最早的申花板块,范围只有北到申花路、湖州街,南至余杭塘路,西至丰潭路,东到莫干山路的拱墅区域。2007年滨江万家花城开盘,均价7000元/m²起,当时大多数人持怀疑态度:“这价格值吗?”但随后,有少部分人漏夜排队去抢房,当晚700多套房源被一扫而空。

2009年,杭州热电厂停工搬迁;2010年,蓝孔雀化纤厂关停搬迁,申花板块逐渐告别“近郊工业区”;2013年申花发生两件大事,一是城西银泰开业,一是原蓝孔雀区块被分成8宗地块出让,并被一众外来房企瓜分。申花板块一边北扩,地价一边水涨船高,奠定了改善板块的地位。

随后,申花又开启东进,也就是整拆整建的华丰造纸厂区块,该区块被分为三宗宅地,合计卖地金额达170亿元。至此,申花与豪宅区桥西板块连成一片。

最新挂牌的“申花最后一宗宅地”,位于汽车北站旁的花园岗区块,蓝孔雀区块以东、华丰造纸厂区块以北的夹角位置,实际已处在申花板块的边缘。即便如此,相信依然会是“兵家必争之地”。

今年多板块上演“商改住”
申花不会跟进

对于“申花最后一宗宅地”,争议颇多。有网友表示,今年杭州“商改住”现象频出,“现在规划的商业地块,后续是否可能改变土地性质,当住宅来卖?”

确实,今年下沙、市北、东湖新城等多个板块出现了大面积“商改住”现象。比如东湖新城板块原先规划的200米高的地标商业,7月份调整成了住宅;今年5月,下金沙沙湖等板块将一些商业商务以及工业用地调整为住宅,新增约48万m²住宅供应;萧山区市北单元也在5月进行了一轮规划调整,多出了10宗左右住宅用地;此外,还有勾庄、火车南站等多板块都在上演“商改住”。

不过,根据拱墅区今年发布的读地手册,申花现在可出让的地块仅3宗,除了景致公寓南这宗宅地,还剩华丰造纸厂区块核心的两宗商业地块。相关部门工作人员明确告诉记者:这两块地不会“商改住”。

本报记者 印梦怡