

沈阳、南京、大连、济南、青岛……越来越多重点城市全面取消限购

新政组合拳不断,多地楼市有所回暖

本报记者 蒋敏华 孙晨

认房不认贷、取消限购、下调首付比例……近期,包括京沪在内的全国多个城市陆续发布楼市新政。京沪“认房不认贷”落地,南京则从9月8日起全域取消限购。

作为一线城市的京沪,向来是全国楼市的风向标。而南京作为强二线城市的代表,城市体量和影响力与杭州大体相当。新政发布之后,京沪和南京楼市出现了哪些变化?

认房不认贷 京沪楼市成交量大增

作为一线城市,北京和上海执行“认房不认贷”政策后,对楼市的刺激作用较为明显。

克而瑞上海数据显示,新政后一周,售楼处来访量明显增加。不少售楼处都连夜加班,甚至有楼盘打出“24小时不打烊”的口号,看房和购房的人络绎不绝,主要以刚需和置换为主。

新政后首个周末,北京多个新盘成交量迎来明显增长。据当地媒体报道,光是9月2日这一天,北京新盘成交超过1800套,而8月一共只网签了3100套。

京沪两地的二手房市场也同步上扬。按现行政策,在上海拥有一套住房的业主,只要把这套住房卖掉,再买房就可以算首套,首付比例和利率都会大幅降低,因此挂牌售卖的积极性大大提高。链家晒出的后台数据显示,新政后5天,新增房源6800多套。

“认房不认贷利好两拨人群,一拨是之前在外地买过房,现在买到上海来,还能算首套;另一拨是上海本地改善人群,置换掉手中的房源去‘打新’。”上海一名中介表示,上海楼市低迷时,单月成交量大概在1.2万-1.5万套,正常的交易量一个月在2万套左右,9月预计成交量会在3万套左右。

此前二套房界定标准最严的北京(二套房首付比例8成),“认房不认贷”落地后,二手房市场立竿见影。据当地媒体报道,仅9月2日一天,北京二手房成交了约1200套,环比上升超过100%。

南京全面取消限购 二手房挂牌量猛增

过去10天,沈阳、南京、大连、济南、青岛等重点城市陆续取消限购。

南京自9月8日正式取消限购,新政首日南京新房认购405套,9月9日241套,9月10日174套,3天总认购量达820套,超过前一周总和。不过,相比

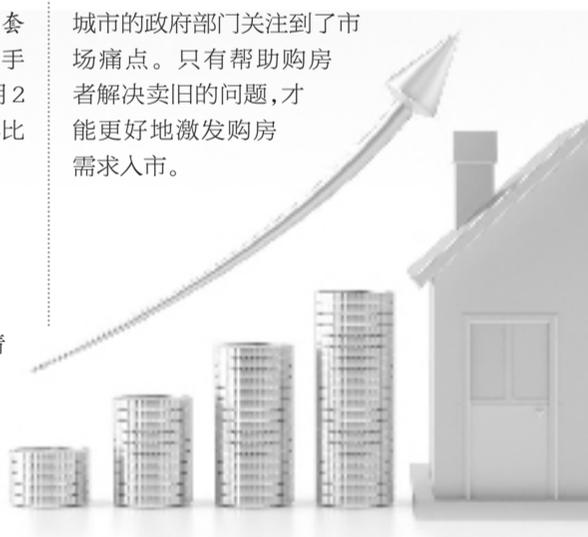
人气立马提升的新房市场,南京二手房市场却不尽如人意,上周末二手房成交437套,仅比新政出台前的周末微增24套。

不过南京二手房挂牌量猛增,这跟南京的“卖旧换新”购房政策有关系。购房者与房企签订新房“放心买”认购协议,同时与中介签署二手房“优先卖”协议,约定30-90天周期内,房企为购房者锁定意向房源。若二手房在约定时间内售出,则购房者按照约定与房企办理购买手续;若二手房未在约定时间内售出,则购房者可以无责退房。

因烧烤爆火的淄博同样因为“以旧换新”购房活动上了热搜。购房者如果想买新房但是苦于旧房卖不掉,可以把旧房委托给中介公司,由其优先卖房。如果看中哪个楼盘,又担心卖房期间错过房子,可以先交部分定金锁定房源。如果中介帮忙卖掉旧房就可以买新房,但如果没卖掉也可以无责解约。在“以旧换新”整个过程中,购房者不需要交中介费,并且还可享受一定额度的购房补贴。

在当前形势下,很多城市购房者都面临“卖不了旧买不了新”的难题。以杭州为例,贝壳平台最新数据显示,一套房源从挂牌到最终成交平均需要224.4天,创下历史新高。7个多月的卖旧周期,显然会在很大程度上影响市场流动性,加剧市场颓势。

淄博和南京的举措,说明一些城市的政府部门关注到了市场痛点。只有帮助购房者解决卖旧的问题,才能更好地激发购房需求入市。



杭州物业专项维修资金 是这样“理财”的

本报讯 你知道你家小区物业专项维修资金有多少?每年利息又有多少?利息是如何产生的?相信很多业主都对这些问题茫然无知。

最近,北京发布《关于加强业主大会划转住宅专项维修资金使用管理有关问题的通知》,明确住宅专项维修资金可以办理定期存款或委托开户银行购买一级市场国债,但禁止其他任何形式的理财或投资。

北京的住宅专项维修资金,其实就是杭州的物业专项维修资金。物业专项维修资金是用于小区共有部位维修、更新、改造的资金,每个小区交付时业主都会缴纳相应数目的金额,这笔钱少则几十万、上百万元,多的小区高达上千万元。

杭州市住房保障局公布的数据显示,2022年度,上城区、拱墅区、西湖区共有131个小区缴纳物业专项维修资金9.38亿元,比如古翠隐秀去年缴纳物业专项维修资金约1384万元。

目前杭州市物业专项维修资金是如何存放的,规模庞大的金额仅仅趴在账户里赚取活期利息么?

记者采访了多名业委会主任,他们均表示,知道物业专项维修资金会产生利息。“不过这利息怎么来的,利率是多少,真的没搞明白过。”有业委会主任坦言,如果存在银行拿活期存款利息,虽有收益,但收益较低;如果拿这笔钱去做投资,万一亏本,小区的房子维修金都没了,损失的是全体业主的利益。

既要保证这笔资金安全,又要尽可能增加收益,杭州是怎么做的呢?

“杭州市物业专项维修资金主要通过定期存款方式保值增值。”房管部门相关工作人员称,杭州物业维修资金是通过定期公款竞争性存放服务银行项目招标,选出最优的银行,“这样选出来的银行,给出的利率要比单纯存定期利率高一些。”

杭州市住房保障局官网今年7月7日公布的《关于杭州市物业服务维修资金管理服务中心2023年第一期定期公款竞争性存放服务银行项目的中标公告》显示,这次招投标中标银行给出的利率均在银行三年定期存款基准利率基础上有一定上浮,基本在3%左右。这就意味着,一个小区若有1000万元的物业维修资金本金,每年可产生30万元左右的利息收益。

那同期国债利率又是多少呢?数据显示,今年6月发布的2023年第三期储蓄国债(36个月)的利率为2.95%,7月份发布的2023年第五期储蓄国债(36个月)的利率为2.85%,均低于3%。可见,目前杭州竞标方式产生的银行定期存款利率要高于同期国债。

本报记者 李毅恒 蒋敏华



分类广告

订版热线:0571-85311120 微信:qjwbfllg QQ:59997182

招聘

浙广科技急聘门卫男60至65岁壹名需省内户籍体貌端正本市优先。文一路88861818

商品信息

蟹券定制领跑者——正道水产阳澄湖大闸蟹专卖400-9951-004

遗失

杭州市江干区财兴食品店遗失杭州市江干区市场监督管理局2018年07月23日核发的营业执照正副本,统一社会信用代码:92330104MA2CD9GK2Q,遗失杭州市烟草专卖局2023年09月13日核发的烟草专卖零售许可证正副本,许可证号:330104110768,声明作废。

杭州子潼纺织品有限公司遗失公章备案号33010510072703声明作废。

浙江银沙物业管理服务有限公司遗失新安铭苑物业服务中心印章一枚,声明作废。

台州豪隆金属制品有限公司遗失公章一枚,声明作废。

公告

杭州融创绿城房地产开发有限公司注销公告因杭州融创绿城房地产开发有限公司已注销,该公司开发建设的西溪融庄项目在注销后将由杭州卓茂商业管理有限公司继续履行该项目的保修责任。该项目的保修金申请退还主体及收款单位均变更为杭州卓茂商业管理有限公司,由该公司根据物业保修金相关法律法规规定履行物业保修金有关各项工作。

仲裁公告 王建敏:本仲裁委员会受理的(2023)杭仲01字第390号申请人胡荣林与被申请人王建敏的民间借贷纠纷一案,已审理终结,并于2023年8月24日作出(2023)杭仲01裁字第390号裁决书。因你方下落不明,现依法向你方公告送达裁决书。自公告之日起,30日内来本仲裁委员会领取裁决书,逾期则视为送达。本裁决为终局裁决,自作出之日起发生法律效力。(地址:杭州市余杭区五常街道西坝路49-4号3楼303室,电话:0571-85464917)特此公告。杭州仲裁委员会 二〇二三年九月十四日