购房客加速回归

江苏南京亮出楼市政策调整"组合拳"

本报记者 郭阳琛 张家振 上海报道

在半个月前的9月7日,南京市 放出楼市政策调整"大招"。购房 者在包括玄武区、秦淮区、建邺区 和鼓楼区等主城四区范围内购买 商品房,将不再需要购房证明。这 也意味着,南京市自此全面解除了 限购,打响了核心二线城市全面放 开限购的"第一枪"。

不过,南京市楼市政策调整 "组合拳"中的另一大重磅政策 ——"最低两成首付",在上述主城 四区的实际执行过程中发生了变 化。在新政落地首周,南京市主城 四区不少购房者两成首付的贷款 合同未能通过审批,不得不补交至 三成首付。而到了9月19日,相关 政策再次回调,主城四区诸多楼盘 和银行"放风"称,最低首付比例折

中调整为2.5成。

对此,9月20日,南京市住房保 障和房产局一名工作人员在接受 《中国经营报》记者采访时表示: "针对主城四区的最低首付比例问 题,市住房保障和房产局未出台新 政策,具体执行情况以银行信息为 准。"南京市多家银行信贷部工作 人员则表示,银行正在拟定相关细 则,制定首付比例、贷款利率等具 体操作规范。

镜鉴咨询创始人张宏伟分析 认为,当前房地产调控政策的特点 是循序渐进,尤其是对于南京市等 热点二线城市而言,要一步步根据 市场变化情况灵活调整,逐步加大 救市政策的力度。"如果未来几个 月市场销售没有明显好转,那么也 不排除首套房最低首付比例恢复 至两成。'

外地客户几乎占到一半

"现在不论你是哪里人,都可以在河西买房了,这在以前是不敢想 象的。"

9月13日,位于南京市秦淮区 的高端住宅项目金基瞻月府迎来 首开,所推出的51套房源吸引了 206组买房人报名,整体中签率约 24.8%。该项目成为南京市此次楼 市新政出台后的首个"日光盘"。

南京市房地产市场回暖的背 景在于,9月7日深夜,南京市委市 政府新媒体平台"南京发布"发文 称,自9月8日起,玄武区、秦淮区、 建邺区、鼓楼区等四区范围内购买 商品房不再需要购房证明。此举也 意味着,南京市正式全面放开了自 2016年以来实行7年的限购政策。

据了解,上述四区是南京市中 心城区,也是南京市此次政策出台 前仅剩的限购区域。早在2022年, 南京市便在执行层面取消了栖霞 区、雨花区、江宁区、江北新区、高 淳区、溧水区、六合区等外围区域 的限购政策。

张宏伟分析认为,现在南京市 取消了核心区限购,再加上执行"认 房不认贷"和首付比例降低等新政 策,能够带动改善型需求人市,至少

可让核心区的交易量活跃起来。"这

些政策'组合拳',可以带动改善型

需求在9~10月集中释放。"

"新政策发布后的首个周末(9 月9日、10日),售楼处可以说是'炸 场'了,无论是样板间还是会客区 都挤满了前来看房的顾客,很多都 是从周边城市赶来的。"建发缦云 置业顾问张新(化名)告诉记者。

"现在不论你是哪里人,都可 以在河西买房了,这在以前是不敢 想象的。"张新告诉记者,随着南京 市全面取消限购,众多安徽省和苏 北城市的购房者前来建发缦云售 楼中心咨询看房,外地客户几乎占 到一半。"不仅如此,我还看到售楼 处门口停着挂有湖北省、江西省和 河南省等地车牌的车辆。"

在张新看来,南京市此次出台 的楼市调控政策非常有诚意,"政 策箱"已经基本见底。对于建邺区 等中心城区而言,购房者面临的最 大阻碍便是购房资格。"现在好比 '把大坝的闸门打开了',因此我们 项目计划在9月份再次加推。"

首套房两成首付悬而未决

南京市主城四区最低首付比例政策或将很快迎来调整。

"鼓楼区、建邺区、玄武区和 秦淮区等南京市主城四区首套房 两成首付的政策已经暂停执行, 主要是银行方面觉得主城区房价 和总价都比较高,金融风险比较 大。目前,主城四区最低首付比 例仍为三成。"9月18日,张新向 记者表示。

据了解,除了全面取消限购 外,还包括将落实国家信贷政策 最新要求、落实国家调整优化差 别化住房信贷政策和降低存量首 套住房贷款利率等政策。具体而 言,南京市首套房首付比例最低 为两成,贷款利率政策下限按现 行规定执行;二套房首付比例最 低为三成,贷款利率政策下限调 整为不低于相应期限贷款市场报 价利率加20个基点。

但很快,有市场消息称,南京 市主城四区暂停执行上述政策, 首套房最低首付比例恢复至三 成。张新告诉记者,两成首付政

策在主城四区实行了约一周,但 其所在的建发缦云项目总价普遍 较高,因此没有一名客户选择两 成首付。

"我们项目最大户型为180平 方米,总价在1000万元左右。如 果按照两成首付计算,购房者需 贷款800万元,按照商贷30年计 算月供超过3.8万元,月还款压力 太大了。"张新感慨道。

在张宏伟看来,首套房最低 首付比例两成,是弱二线、三四线 城市普遍已经执行的政策。对于 "强二线"城市南京市来说,发布 首套房两成首付政策后又在执行 层面收回,或许是当地政策制定 者觉得首付比例降幅太大。

南京市主城四区最低首付比 例政策或将很快迎来调整。9月 19日,南京市玄武区一楼盘置业 顾问表示,其所在项目与工建中 农四大行、招商银行、兴业银行等 主流银行均有合作,当前首套房



在官宣全面放开限购后,南京市房地产市场复苏明显。图为位于南京市玄武区的招商局中 心,臻境项目营销中心前来看房的市民。 本报资料室/图

最低首付比例为2.5成,房贷利率 4.0%;二套房最低首付比例为3.5 成,房贷利率4.5%。

无独有偶,9月20日,张新也 向记者发来"南京最新按揭贷款 政策"表格:主城四区首套房最低 首付比例2.5成,二手房最低首付 比例3.5成;其他区域仍执行首套 房最低首付比例两成,二手房最 低首付比例三成政策。

"据我个人了解,我们银行有 不少两成首付的贷款审批没过, 但购房者补到三成首付后就顺利 通过了。南京主城四区首套房最 低首付比例究竟是2.5成还是三 成,我们银行这几天会专门开会 讨论。目前还没有明确细则,主 要根据购房者具体实际情况决 定。"同日,中国建设银行南京分 行信贷部一名工作人员表示。

政企补贴"齐头并进"

房地产企业也正借政策东风,纷纷推出了优惠折扣,希望"以价换量"。

对于去化压力更大的郊区板 块,除了坚决执行"首套最低两成 首付,二套最低三成首付"政策 外,南京市还拿出"真金白银"补 贴购房者。

9月12日,南京市江北新区 宣布,对中国(江苏)自由贸易试 验区南京片区(以下简称"南京自 贸区")实施更大力度的住房补 助。比如针对个人而言,首次购 买新房的人才,给予最高10%的 补助,补助额度不超过40万元; 购买新房并首次将户口迁入南京 自贸区的家庭,每户获得总价 2.5%的补助,最高不超过10万元。

值得一提的是,9月9日,江 北新区也公布了购房补贴细则, 在8月1日至12月31日购置新房 给予总价1%的补助;在南京市范 围内"卖旧换新"(90平方米以上) 的,再给予总价0.5%的补助。

南京市其余区域也纷纷出台 了不同程度的补贴政策。其中, 江宁区最高补贴4%,非南京户籍 可额外获得1万元补助,同时购 买新房未落户也可直接入学;栖 霞区最高补助达2.5%;雨花台区 最高补助为1.5%。

此外,房地产企业也正借政 策东风,纷纷推出了优惠折扣,希 望"以价换量"。位于南京市江宁 区上秦淮板块的芳原项目,在9 月4日~10日期间累计去化28 套,成交量排名全市第一。

该项目置业顾问告诉记者, 芳原项目有叠墅和洋房两种产 品,总价介于550万~900万元之 间。以一套220平方米、总价680 万元的房源为例,目前能够给到 的最低价格是557.6万元,相当 于打了八二折。"最终的成交价 格,需要确定好房源再详谈,预 计中秋、国庆假期还会有更大的

万科朗拾雨核项目是今年 南京市销量名列前茅的"红 盘",也趁势开启了"拾全拾美 生活节"。记者了解到,在9月9 日~10月8日活动期间,首次来 访并于当天认购的,可享受专属 6万元优惠;如果和家人、朋友、 同事一起买房,还有2万元的团 购优惠。

在全面放开限购后,政策放 松叠加政企补贴,也让南京市房 地产市场有所复苏。克而瑞统计 数据显示,在新政策落地当周(9

月4日~10日),南京市来访量共 计12883组,环比增长54%;共计 认购711套,环比增长5.6%。

南京网上房地产数据也显 示,在新政落地后的第2周(9月 11日~17日),南京市新房认购达 1075套(不含高淳、溧水两区),环 比上升34.4%;成交量为690套, 环比上升27.8%。

"此次南京新政对于提振'金 九银十'行情具有非常好的导 向。随着购房门槛进一步降低, 南京市核心城区将会率先复苏, 不仅新房项目有望销售强劲,二 手房交易也会更加活跃。政策 '组合拳'对于房企快速提振销售 数据、满足购房者需求等都有非 常积极的作用。"易居研究院研究 总监严跃进表示。

买房赠送旅游年票

旅游名城黄山市争抢外地购房客

本报记者 方超 张家振 上海报道

以秀丽风景和徽州文化名扬海 内外的安徽省黄山市,近日抛出了 "争抢"外地购房客的楼市新政。

日前,黄山市住建局等九部门联 合印发《关于进一步促进房地产市场 平稳健康发展的若干措施》(以下简 称《若干措施》),其中,外地人买房赠 送旅游年票等措施备受外界瞩目。

不过,《中国经营报》记者注意

到,上述若干措施目前已无法在黄 山市住建局等政府部门官网查询。 黄山市住建局开发物业科相关工作 人员日前回应记者称:"因为《若干 措施》的具体细则目前还没有出台, 政策牵涉到政府各个部门,觉得有 些不妥就暂时撤下来了。"另据该科 室负责人介绍,出台该政策目的是 "吸引外地人才来黄山"。

黄山市出招吸引外地人前来买 房的背后,是当地房地产市场购房需

求正亟须进一步提振。安徽世联行 统计数据显示,今年8月,黄山市区共 计成交商品住宅约132套,环比7月 份下降34%,"成交量逐步下滑"。

"黄山市持续出台'救市'政策, 主要还是和当地新房交易量持续低 迷相关。"58安居客研究院研究总 监陆骑麟向记者表示,在中秋、国庆 "双节"即将来临之际,黄山市出台 楼市新政,能够带动当地旅游地产 成交量的提升。

团购10套以上不受备案价限制

在南京、武汉等多座二线核心城 市全面解除限购政策的同时,黄山市 亦因出台支持外地人买房、买房赠送 旅游年票的"奇招"迅速"出圈"。

9月13日,据多家媒体报道,黄 山市住建局等九部门联合印发《若 干措施》,从有效满足刚性和改善 性住房需求、支持外来购房、防范 化解房地产市场风险等七个方面, 共计提出20条具体措施。其中,支 持外地人在当地购房的举措颇受 外界关注。

公开资料显示,黄山市上述 《若干措施》提出,支持外来市民来 黄山购房,对外地市民购房赠送旅 游一卡通年票、公交年卡等,对外 地市民组团来黄山一次性购买10 套(含)以上新建商品住房的,可不 受备案价格限制。

黄山当地行业人士向记者解 释称,该政策主要针对文旅地产项 目,这些项目"不太好卖,可能一年 也卖不了几套房。如果按照相关 政策,买卖双方只要协商好,以低 于备案价销售也可以"。

不过,在上述支持外地人买房 措施引发市场关注后,当地相关部 门官方网站、官方微信公众号等平 台随即删除了《若干措施》。

对此,黄山市住建局开发物业 科相关工作人员向记者表示,撤掉 上述《若干措施》主要是因为"具体 细则还没有出台"。"因为我们是住 建局,政策还有文旅局的参与,它 们要出台相关明细。"

另据相关媒体报道,黄山市住 建局相关工作人员回复称:"仍按 文件执行相关举措。"记者日前致 电黄山市多个在售楼盘营销中心, 有楼盘销售人员亦表示:"目前政 策开始实施了。"

"黄山市属于旅游型城市,除了 希望外地人来旅游外,也希望他们 来买房。"对于出台支持外地人买房 措施的背景,黄山市房地产业内人 士朱涛(化名)告诉记者,主要目的 是希望吸引外地人来消费,毕竟是 旅游城市,旅游业是第一大支柱。

黄山市住建局开发物业科一位 王姓科长也向记者表示,黄山市出台

上述措施的目的是吸引外地人才、青 年人才返乡安居乐业。"因为黄山市是 旅游型城市,也是一座人口总量比较 少的城市,对人才的需求比较大。"

相关统计数据显示,黄山市 2022年常住人口为132.3万人,在 安徽省排名倒数第二位,仅高于铜

作为著名旅游城市,在黄山市 近年来的房地产市场中,外地购房 者的确保持较高比例。

"黄山市近几年房产销售中, 30%以上购房者为外地市民,其中 以合肥市、杭州市、上海市等地市 民居多。"据黄山当地媒体黄山交 通旅游广播报道,黄山市住建局 党组成员、总工程师吴东升曾公 开表示。

黄山市多位房地产业内人士也 告诉记者,外地人在当地购房的现象 并不少见,虽然黄山市区的房价均价 已超过1万元/平方米,"但和周边的 杭州市、上海市、合肥市等一、二线城 市相比,黄山市房价对于这些城市 的购房者来说并不高。"

频频对外推介旅居地产

持外地人购房,亦被业界认为有 助于带动当地旅居地产业发展。

公开信息显示,黄山市地处 安徽南部,是徽文化重要发祥 地,新安画派、新安医学、徽商等 影响深远。其中,尤以旅游资源 丰富而闻名天下,黄山市境内的 黄山为世界自然与文化双遗产, 皖南古村落西递、宏村为世界文 化遗产。

在丰富旅游资源加持下,黄 山市旅居地产近年来呈较快发 展局面。据黄山市房地产业内 人士介绍,由于拥有黄山、太平 湖等著名旅游资源,黄山市生态 环境优越,养老地产、文旅地产 等项目较多。

记者梳理公开信息发现,黄 山市近年来持续对外推介旅居地 产。仅今年以来,黄山市相关部 门就在深圳市、南京市、合肥市等

会。例如,今年3月17日,黄山市 2023年旅居地产推介营销活动 第二站在南京市举办;4月24日, 黄山市在合肥举行黄山市优质地 块、旅居地产(合肥)推介会。

"58安居客研究院统计数据 显示:2023年黄山市'五一'和春 节期间的新房找房热度分别是今 年以来平均水平的1.22倍和1.65 倍,假日旅游经济对城市的新房 成交能带来较大促进作用。"陆骑 麟告诉记者,"因此,黄山市政府 出台针对出游人群的购房优惠政 策,有望起到更好的刺激作用。"

在业内人士看来,黄山市出 台支持外地人购房的《若干措 施》,或与当地楼市销量下滑等现 状密切相关。

"黄山市可能存在新房库存 过大,导致本地市场难以消化等 问题,以此出台政策吸引外地市

事实上,黄山市出台政策支 地多次举行黄山旅居地产推介 民来黄山市购房,可降低当地库 存压力,推动房地产市场稳定健 康发展。" IPG中国首席经济学家 柏文喜分析认为。

> "房地产市场运行是关乎我 市经济发展的工作大局。"黄山市 2023年上半年房地产工作专题 会议曾指出,随着疫情影响退潮、 经济活动放开以及一系列政策措 施叠加发力,"今年上半年,全市 房地产市场有所回升,但与年初 建议目标任务还有很大差距,房 地产市场需求仍需进一步刺激。"

> 在柏文喜看来,黄山市出台 支持外地人购房的《若干措施》, 还可带动房地产上下游产业链, 从而促进地方经济发展。"房地产 市场的发展对于地方经济的拉动 作用显著,通过鼓励外地市民购 房可带动相关产业发展,如建筑、 装修、物业等,进而促进本地经济 增长。"

抢抓"金九银十"传统旺季机遇

在中秋和国庆"双节"来临前 出招"抢客",或将助力黄山楼市 回暖。

"通过出台楼市新政,激发城 市旅游地产成交量的回升,短期 内能够起到较大的刺激作用,必 然能够带动城市黄金周期间新房 交易量提升。"陆骑麟分析认为。

记者注意到,在上述《若干 措施》出台后,歙县等黄山下属 区县也纷纷组织相关活动,抢抓 房地产行业"金九银十"传统旺 季机遇。

据"歙县发布"信息,9月17 日,2023黄山旅游节歙县房地 产、家居家电展示交易会线上线 下同步启动,9家参展房企带来 了1000余套房源。"歙县出台多

项配套优惠政策,进一步提振房 地产市场活力。"

黄山市溪上桃源项目销售人 员对记者表示,该项目为纯别墅 项目,毛坯交付,"价格均价在1.6 万~1.7万元/平方米左右,项目支 持团购,5套成团,具体优惠需要 现场谈。"

"我们项目现在的优惠政策 是'交一抵二',即交1万元定金 抵扣2万元,优惠不会太多,本身 项目所在地是市中心位置,比较 好卖,不可能像其他项目给出九 二折等优惠。"黄山黎阳学府项目 销售人员表示。

黄山市房地产业内人士对记 者表示,尽管当地出台了相关楼 市新政,但究竟能否吸引外地人

前来置业,能否进一步促进楼市 回暖还需要观察。黄山市住建 局开发物业科相关负责人也坦 言:"我们希望把外地人才、外地 游客留在黄山市安居置业,希望 政策会有好的效果,但现在还不 好评判。"

"相对于其他城市而言,黄山 市可能是个特例。其城市基础设 施发展相对成熟,旅游资源相对 丰富,并且周边城市富裕程度相 对较高,能对房地产市场发展带 来较大利好。"陆骑麟分析认为。

"黄山市通过出台优惠政策吸 引外地市民购房,可提升城市知名 度和美誉度,对于城市的未来发 展,尤其是旅游业的发展也具有重 要推动作用。"柏文喜表示。