

上海楼市活跃度持续提升

上海徐汇滨江板块楼面价纪录,再次被刷新。

在上海10月20日进行的土拍活动中,中海以44.65亿元的价格竞得徐汇滨江WS5单元地块。中指院分析师表示,该地块14.85万元平方米的成交楼面价,创下徐汇滨江板块楼面价新高。

克而瑞分析师指出,今年以来,上海出台多项各类促需求措施,松绑限购并同步出台促需求类政策优惠,进一步加快了置业需求入市的节奏。

“中短期来看,像上海这样的核心城市市场热度将得以延续。而市场热度变化与新盘供应的质和量有一定关系,若后续仍有利好政策出台,将进一步助力市场企稳。”克而瑞分析师表示。

“目前市场分化特征较为明显,但上海等核心城市优质板块的土拍热度,仍然较高。”亿翰智库分析师认为,这样的表现,离不开沪新房市场成交表现亮眼这一背景。

据中原地产数据,上海9月新房成交继续呈向上走势,当月上海新建商品住宅成交面积54.5万平方米,环比增加35.9%,同比增加18.5%。

“从交易节奏来看,9月初平稳开局,此后两周成交一直维持在10万平方米的成交水平,最后一周在翘尾效应下,成交量攀升至16万平方米以上。尤其是9月最后两天,成交量翘尾现象更加明显,单日网签量均超过4万平方米。”中原地产高级研究经理卢文曦表示。

而上海高档房市场的表现,尤其亮眼。

据仲量联行数据,今年第三季度,上海高端一手住宅市场共录得八个项目开盘入市,共计931套房源。从成交价格来看,监测数据显示,今年第三季度上海高端一手住宅成交均价,环比进一步上升0.7%至151900元/平方米。(中新)

广东一地出台“限佣令” 鼓励房企让利购房者

“动刀”高佣金,广东省台山市打响行业变革“第一枪”。近日,台山市房地产行业协会出台《关于规范房地产经纪服务,促进市场平稳健康发展的通知》(以下简称“《通知》”),明确要求一手房交易佣金比例严格控制在房屋交易总价的3%至5%范围内,全市48家房企、57个在售楼盘积极响应,共同签署“承诺书”,加入“限佣”行列。

台山市为广东省辖县级市,由江门市代管,被誉为“全国第一侨乡”,其新房成交量持续领跑江门全市。根据江门市住房和城乡建设局初步统计数据,10月1日至8日全市主要房地产项目认购住宅约1220套,其中台山市认购住宅346套,位列江门市全市第一。

此次《通知》的出台引起市场广泛关注,业内形容其为“限佣令”,该文件主要围绕严控佣金比例、聚焦产品质量、强化行业自律三个方面提出具体要求。其中强调,各房地产开发企业在与分销渠道(含中介机构、平台公司)合作时,必须将佣金比例严格控制在房屋交易总价的3%-5%,杜绝任何形式的变相提高佣金行为,包括但不限于现金返点、额外奖励、渠道补贴、私下回馈等。全行业要将竞争焦点从“佣金战”转向提升房屋品质与服务水平,向市场提供更多“好房子”。鼓励房企将节省下来的佣金成本直接让利给购房者,促进市场成交。(钟欣)

前9月房地产市场多项指标同比下降速度趋缓

“好房子”产品范围正在扩大

2025年前三季度我国房屋新开工面积、竣工面积、新建住宅均价等房地产多项指标同比下降速度趋缓。

国家统计局10月20日发布的数据显示,今年1至9月,房屋新开工面积45399万平方米,同比下降18.9%,较1至8月降幅收窄0.6个百分点。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,房屋新开工面积下降速度趋缓,一方面在于各地“好房子”产品市场

去化较好,另一方面在于长三角、珠三角、重点省会城市等房地产市场稳定性较强,土地出让集中,同时,去年以来,核心重点房企的市场占有率明显提升,这些基本盘开始稳定,带动房屋新开工面积跌幅收窄。

房屋竣工面积同比跌幅也有所收窄。官方数据显示,今年1至9月,房屋竣工面积31129万平方米,同比下降15.3%,较1至8月降幅收窄1.7个百分点。李宇嘉认为,主要是去年四季度以来新房市场回

暖,部分当时入市的土地开始转为竣工交付。房屋新开工面积和竣工面积稳定有利于稳定行业体量,后续也会助力房地产开发投资趋于稳定。

新建住宅销售均价跌幅同样所收窄。据机构测算,1至9月,新建商品住宅销售均价跌幅从1至8月的2.3%收窄到1.9%。分析认为,尽管“好房子”、高品质产品目前也存在竞争,但“好房子”产品的范围正在扩大,开始从改善型延伸至

刚需型项目,从热点城市扩展至其他城市,这是从供给端产生需求带动效应,支撑均价稳定。

中指研究院指数研究部总经理曹晶晶认为,短期“稳预期”仍是促进楼市止跌回稳的关键,预计四季度各项已出台政策有望加快落实。在激活需求方面,四季度仍有降息可能,同时,加大“房票安置”力度推进城中村改造、释放增量购房需求,或为各地政策重要方向。(中新)

加快构建房地产发展新模式

房地产融资制度如何改革完善

住房和城乡建设部日前在国务院新闻办举行的新闻发布会上披露,目前城市房地产融资协调机制“白名单”项目贷款审批金额已超7万亿元,全国750多万套已售、难交付的住房实现了交付,广大购房人的合法权益得到有力维护。

融资问题事关房地产市场平稳健康发展,改革完善房地产融资制度是加快构建房地产发展新模式的重要一环,而后者是适应我国房地产市场供求关系发生重大变化新形势、促进房地产市场平稳健康发展的治本之策。

要缓解信息不对称问题

改革完善房地产融资制度,首先要缓解房地产企业以及项目、金融机构之间的信息不对称问题。此问题在贷款发放前、发放后均会起到负面作用,影响金融机构的放贷意愿。例如,贷款发放前,如果某房地产项目的开发建设工作暂遇困难,金融机构在无法判断其还款来源的前提下,较难投放信贷资金;贷款发放后,如果金融机构无法通过契约等法律手段确保信贷资金不被挪用至高风险项目,那么金融机构可能会要求提前收回贷款,最终导致银企“双输”。

破解上述问题,城市房地产融资协调机制可以提供有益经验。2024年1月,住房和城乡建设部、国家金融监督管理总局联合出台《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》,要求各地级以上城市,建立房地产融资协调机制,以城市为单元,实施项目“白名单”制度。具体来看,城市政府牵头协调,按照公正公平原则,向该城市行政区域内的金融机构推送房地产项目“白名单”;金融机构则按照市场化、法治化原则,评估协调机制推送的支持对象,对于那些开发建设暂遇困难但资金能够平衡的项目,不盲目抽贷、压贷、断贷,而是通过存量贷款展期、调整还款安排、新增贷款等方式予以支持。



改革完善房地产融资制度,促进市场平稳健康发展,维护购房人合法权益。(CFP)

解决金融业顺周期问题

改革完善房地产融资制度,还要解决金融业天然存在的顺周期问题,尤其是风险苗头出现后,一家金融机构抽贷、几家金融机构跟风抽贷的风险蔓延问题。对此,城市房地产融资协调机制通过一年多的实践,已形成一套行之有效的办法。其中,一个项目确定一家银行或银团为主办银行,项目的开发、建设、销售等资金都存入主办银行,主办银行保证项目公司的合理融资需求。

强化系统性全局性思维

改革完善房地产融资制度,还要强化系统性、全局性思维,建立“人、房、地、钱”要素联动机制,与房地产融资制度形成有效配合。房地产工作涉及多要素、多主体、多部门,综合性、系统性、复杂性很

强,房地产市场能否平稳健康发展,根本上取决于“人、房、地、钱”四类要素资源的配置效果。此前,住房和城乡建设部已指导全国各地以编制、实施住房发展规划和年度计划为抓手,根据人口变化确定住房需求,科学安排土地供应、引导配置金融资源,即“以人定房、以房定地、以房定钱”,促进房地产市场供需平衡、结构合理。去年和今年,全国各地已经编制实施了住房发展年度计划,目前正在积极谋划、科学研判,编制“十五五”住房发展规划,进一步发挥政策的综合效能。(中新)

锻炼身体 强健体质 科学饮食 规律作息

社会主义核心价值观

富强 民主 文明 和谐 自由 平等 公正 法治 爱国 敬业 诚信 友善



绘画:洪志雄