

有序推进现房销售 京沪落地 商品住房新政

日前,上海出台《关于贯彻落实〈关于完善商品住房销售制度的通知〉的实施意见》。在此之前,北京已于9月24日发布相关新政。业内专家认为,作为一线城市,京沪相继落地商品住房销售制度新部署,坚持因地制宜、有序推进现房销售,以制度改革筑牢购房人权益防线,有利于推动房地产发展新模式落地生根,进一步稳市场促发展。

“整体来看,上海在预售门槛、资金监管、按揭放款、土地款分期等关键环节与北京细则高度对齐,同时在现房定金比例、监管机构设置、土地缴款期限等方面保留了差异化安排。”中指研究院上海数据总经理张文静表示。

京沪政策明确现房销售路径。北京规定,2026年8月28日起,新发布国有建设用地使用权出让公告的商品住房项目优先选择现房销售;上海明确,2026年8月28日起,新公告出让土地的商品住房项目,优先选择现房销售。业内专家指出,京沪两地均明确了“优先现房销售”的政策导向,有助于进一步保障购房者权益,稳定房地产市场秩序。

针对现房项目开发周期长、前期缺乏交易抓手的现实,两地均设置现房销售定金机制,但在定金上限方面作出差异化安排。

“北京规定,房企取得施工许可证后可签订定金合同,定金一般不超过房屋总价款1%;上海则将定金上限设定为购房总价款3%。两地在定金方面略有差异,但这更多是维护购房基本关系。定金收取是当前现房销售方面较好的配套政策。”上海易居房地产研究院副院长严跃进表示。

全面加强商品住房预售管理也是京沪两地政策部署重点。

北京明确,2026年8月28日后新发布国有建设用地使用权出让公告的商品住房项目,申请预售的,单体建筑应完成主体结构封顶(楼栋顶板及楼顶构筑物、配套设施完成混凝土浇筑),项目建设单位、勘察、设计、施工、监理等单位应出具签字盖章的《主体结构分部工程验收记录》;上海则规定,2026年8月28日后新发布出让公告的商品住房项目,申请预售的,单体建筑应完成主体结构封顶。同时,两地均对在途项目分类施策,确保平稳衔接。

展望未来,业内专家认为,随着政策效应逐步显现,有望进一步稳定房地产市场。张文静表示,京沪两地细则相继落地,为其他城市提供了可复制的范本,预计更多城市将加快跟进出台执行细则,因政策不确定性带来的市场观望情绪有望逐步缓解。严跃进认为,随着政策平稳落地实施,将有助于规范现房销售环节,持续整肃房地产市场秩序。

(经参)

房贷贴息新政落地 房交会发力助推

国庆泉州楼市成交显著回温

10月1日,居民购房贷款财政贴息新政正式实施。该政策于9月29日出台,次日,2026泉州房交会在晋江国际会展中心启幕。政策出台、展会开幕与新政实施在时间节点上精准咬合,让这场持续四天的房车展展,成为观察泉州购房贴息新政落地成效的一扇窗口。

根据财政部、中国人民银行、金融监管总局联合印发的通知,使用新发放商业性个人住房贷款购买首套住房,建筑面积120平方米及以下、房屋价格150万元及以下的居民家庭,可享受财政贴息。单户贴息贷款本金最高100万元,财政按年化1个百分点贴息,期限最长5年,百万元贷款最多可减少利息支出近5万元。

这是中央财政首次对商业性个人住房贷款进行贴息,精准锚定刚性住房需求。据了解,政策落地后泉州多家银行迅速响应,将贴息嵌入房贷正常办理流程,客户签约时同步授权,系统按月扣减贴息,购房者无需另行申请,实现“免申即享”。

□融媒体记者 孙韵乔



房贷贴息政策落地,叠加公积金提额、购房补贴等利好,加快了置业者的购房决策节奏,促进需求释放,房地产市场的流通链条加速打通。
(洪嵘 摄)

房交会来搭台 政策落地效应显现

贴息新政发布次日,房交会便正式启幕。展会现场联合农业银行、中国银行、泉州银行等金融机构设立“金融服务专区”,提供房贷政策咨询、贷款方案定制、现场预审批等服务,相关政府部门工作人员同步驻场答疑。

不少购房者在展位前直接请银行工作人员用贴息计算器算账,把“能省多少”变成看得见的数字。有置业顾问反映,客户问得最多的一句话就是“我这套房到底能不能贴、能省多少”。这种“政策+金融+项目”的联动,让贴息新政在房交会现场迅速转化为真实的购房决策。

刚需加速入市 多个项目迎来成交

政策效果如何,购房者的选择是最直接的答案。房交会期间,泉州多个项目反馈了因贴息新政而加速成交的真实案例,购房者均为名下无房的新市民和首

次置业群体。

据悉,位于北峰西华洋片区的城建·水墨江珊项目,是贴息政策落地后率先受益的项目之一。作为泉州城建集团打造的水墨系作品,项目主推建筑面积89至143平方米的新势力产品,周边汇聚泉州师范附小北峰分校、培元中学北峰校区等优质教育资源。国庆期间,项目累计实现销售额4000多万元,受贴息政策影响,其中有十几套住宅为在泉置业的新泉州人所购。

来自江西的潘女士,在泉州工作多年,一直有在泉州安家想法。看到贴息政策后,她来到城建·水墨江珊售楼处,在工作人员协助下算清贴息后的月供,当场认购一套建筑面积约107平方米的三房住宅。“每个月省几百块,五年下来就是好几万,对于我们这种刚在泉州站稳脚跟的人来说,这笔账很实在。”潘女士说。

南安丰州人傅女士和吴女士,长期在北峰生活,名下均无房产。看到贴息政策落地后,两人不约而同来到城建·水墨江珊看房,最终各自选定一套建筑面积约117平方米的四房住宅。“以前总觉得

首付凑够了,月供压力也不小,现在有了贴息,月供降下来,心里踏实多了。”傅女士表示。

还有湖北人何女士、丰泽人张女士、丰州人王先生、南安人叶女士、安溪人杨先生……这些购房者有一个共同特征:名下无房、首次置业、工作生活在泉州。他们正是本轮贴息政策精准瞄准的“硬刚需”群体。

城建·水墨江珊的案例并非孤例。在东海中央商务区,泉州发展·依云轩I格澜郡项目也迎来一位特殊的购房者。涂先生是德化人,在泉州工作多年,名下无房产。作为新泉州人,他本身已享受人才限价房的8折优惠,得知贴息新政落地后,第一时间来到项目现场测算贴息金额,最终入手一套建筑面积约111平方米的三房住宅。人才优惠叠加贴息政策,双重红利在他身上体现得尤为明显。

同样因贴息政策而果断出手的,还有在杭州工作的林女士。林女士是南安人,虽然长期在杭州工作,但一直希望在泉州购置一套房产。看到贴息新政后,她专程到项目现场咨询,最终选定泉州发展·依云轩I格澜郡项目一套建筑面积约

109平方米的三房住宅。

在石狮,建发·文澜东方项目的置业顾问也分享了两个案例。黄先生是一名刚毕业不久的年轻人,名下无房,本打算购买婚房,但一直觉得压力较大。看到贴息新政后,他来到项目现场详细了解政策细节,最终购入一套建筑面积约118平方米的房子。张女士则是看房三年的“老看房人”,一直纠结于购房时机,贴息政策的出台,让她终于下定了决心。

业内人士认为,贴息政策精准锚定低总价项目刚需人群。根据相关房企反馈,本次贴息政策对于参与房交会的一些县域项目助推同样明显,诸如晋江的晋悦·柏悦府,建发的安溪·南安项目,以及城建地产的德化项目水墨观邸等,都从中受益。

从观望到出手 购房者决策链缩短

贴息政策之所以能在短时间内转化为成交,离不开金融机构的快速响应。国庆假期是购房签约高峰,泉州多家银行将个贷服务台搬到市场一线,个贷客户经理分赴合作楼盘、签约中心及中介门店,向购房者现场讲解贴息政策,结合具体购房情况测算贴息金额。

在办理流程上,银行将贴息嵌入房贷正常办理流程,客户签约时同步授权,系统按月扣减贴息并短信告知,购房者无需另行申请,实现“免申即享”。这一便利化举措,有效缩短了购房者的决策链条。多位参展房企的置业顾问反映,贴息政策叠加公积金提额、购房补贴等利好,让不少此前持观望态度的刚需客户加快了决策节奏。

需求加快释放 流通链条加速打通

贴息政策的意义,不止于为购房者减负。泉州房地产业协会相关负责人表示,贴息政策最大的利好,在于把最刚性的住房需求通过实打实的补贴释放出来,让整个市场真正轮转起来。该负责人说:“想要改善的人,必须把手头的小房子当作二手房卖掉,底部的硬刚需就要有人接。贴息政策降低了刚需入市资金门槛,也就打通了‘刚需接盘—改善置换’的链条。只有这个链条转起来,市场才能真正活起来。”

从房交会整体成交数据来看,这一效应正在显现。房交会期间,共计引导意向客户领取消费券超300张,总金额超3300万元;参展25个项目共计成交约226套,新增接待意向客户超1960组。房车展展期间,共吸引观展人数超5.3万人次。

在政策与市场的双重推动下,泉州楼市正在迎来一个更加健康、更具有流动性的运行周期。当刚需敢出手、改善能置换,一个可持续的市场循环便有了起点。

