

稳字当头房住不炒带动真实需求



江南
石家庄经济广播总监, 新闻广播副总监,
【882第一房产】首席主持人,
【1009家有好房】出品人, 首席评论员

随着国家对房地产业的调控,人们最关心的是房价到底能降多少?该如何有针对性地加强对楼市未来走向的判断?从近期一些重要会议上出台的房地产业的政策来看,2020年“房住不炒”“稳地价、稳房价、稳预期”和“一城一策”仍是房地产调控政策的主思路。

房住不炒,稳字当头 依然是主基调

2020年楼市,国家一锤定音,政策出现两大明显指向,买房者可以踏实了。当住房的真实居住需求体现,健康稳定发展的形态必定是主要市场呈现。

政策指向主要包含以下两个方面,一是坚持房住不炒,二是大力发展租赁住房。房住不炒是国家对楼市调控的主基调,目的就是根除楼市中炒房牟利的现象。过去我们总认为炒房对房价的涨跌影响不大,但事实证明,如果每个家庭都抱着买房能赚钱的思路,那么房地产的供需矛盾得不到缓解,楼市也不可能回到健康稳定发展的正确轨道上来。

2020年,在疫情之下,国家再次重申了“房住不炒”,这也说明2020年楼市依然“稳”字当头,房地产投机不被容忍。一直以来的调控效果逐渐显现,目前楼市趋于平稳,调控政策不会出现很明显的松动,主要是要保持住目前市场的平稳运行,调控的重点可能更多转向保障性住房,大力发展租赁住房等。

政策加码 促消费扩内需势在必行

2月,浙江、上海、天津等省(区、市)以及无锡、石家庄等地政府密集出台了疫情时期房地产业的支持政策,从暂缓土地出让金、暂缓贷款偿付等多个维度,给予了房地产企业极大的关怀和支持。

各地政策主要集中于应对疫情冲击下房地产行业的资金压力,有助于缓解

开发商现金流的风险,引导行业秩序逐步恢复。此番各地出台的楼市扶持政策是对中央提出的“统筹疫情防控与经济社会秩序恢复”精神的有力落实,是对疫情影响下房地产行业所面临的资金面冲击的针对性应对。

数位受访人士认为,预计“一城一策”力度将进一步加大。但“房住不炒”政策主基调不会改变,而且会从前期着力“不炒”逐步回归至涵盖改善型需求等在内的“居住”功能,继续驱动经济增长。

出台新政,主要是为了稳楼市。部分城市的楼市新政主要是为了保障房企资金流动性充裕,并不是所谓的“放松调控”。实际上,当前房地产调控已经取得了一定成效。本轮政策的出台意在缓解房地产企业资金周转压力,稳定当地就业,支持当地房地产市场以及经济健康稳定发展。

受LPR下调刺激 激发出改善型需求

LPR是央行公布的贷款市场报价利率。4月,迎来史上最大幅度的降息,5年期以上LPR,也就是与房贷相关的利率为4.65%,比之前降了10个基点。

4月3日,央行发布公告称,将对部分银行定向下调存款准备金率1个百分点,于4月15日和5月15日分两次实施到位,每次下调0.5个百分点,共释放长期资金约4000亿元。这已经是今年第3次降准了,力度比前两次的0.5—1的幅度大。

随着国家“一年多降”的推进,政策加码已然势在必行。2020年上半年的房地产市场,于房企而言面临着一定的挑战,对于购房者来说,却是弯道超车的

好机会。2000年以后,每一次巨变都带来一次新的机遇,我们共遇到了5个窗口期,而第六个,就在2020年。

近几日不停接到来自各个朋友圈的咨询,不再是“现在该买房了吗”,而是一种近乎急迫的口吻,“在哪买?哪个项目现在入手合适?”

“一城一策,因城施策” 带来城市巨变

房地产市场调控的主基调仍然是“房住不炒”,根据“因城施策”原则,石家庄也推出了诸多本地化的调控政策。

——扩内需稳民生推动“老破小”改造。2019年—2020年,石家庄棚户区改造新政频出,对棚改项目产生深远影响。

——石家庄是全国较早全面放开落户限制的省会城市,抢人大战不断升级。

——河北自贸区获批,正定片区总体规划出炉,将直接利好正定新区的发展。

——连续多年的楼市严查,去年主要集中在查处违法违规建设,尤其是查处侵占生态保护红线房地产项目上,力度空前,极大地规范了房地产市场。

——地铁建设和规划、老旧小区改造、租房和教育等方面,也都迎来了利好新政。

石家庄一系列重磅政策的出炉,带来了城市大配套的改善,城市人口的迅速增长以及城镇化的加速,深远影响着石家庄房地产市场的未来发展。未来房地产市场是比拼实力的,将是品质化、智慧化、个性化和性价比的综合比拼,稀缺资源和生态资源、空间资源的占有将率成为自住和改善性住房的市场价值点。

LONGFOR¹ 龙湖

高远集团
GAOYUAN GROUP

龙湖·九里晴川

龙湖 高远

洋房收官之作 仅余19套臻席典藏

槐安路^{建面约}143m²六层四居洋房

JASPER SKY

0311-8221 9999

地址:槐安西路和山前大道交口北行500米路东



扫一扫回家
龙湖好房一站直购

本案宣传资料所涉宣传内容并不构成要约,不作为项目宣传推广使用,不在任何意义上构成开发商的承诺与要约。具体以政府审定的规划设计文件及商品房买卖合同为准。

本案宣传资料制作时间为2020年4月,本公司有权对宣传内容进行修改、调整,敬请留意最新宣传资料。开发商:河北龙湖高远房地产开发有限公司 预售证编号:2020005。