

# 楼市“救市”进入加速跑 当下该如何置业?

今年以来,全国楼市低迷。8月24日召开的国务院常务会议部署了稳经济一揽子政策的接续政策措施,其中提到,允许地方“一城一策”灵活运用信贷等政策,合理支持刚性和改善性住房需求。

在“房住不炒”大背景下,今年各地均频繁发布宽松政策。政策包括限购松绑、购房补贴、降低首付比例、提升公积金额度等。西安也出台了“以租换购,完善保障性租赁住房”等政策。那么,全国楼市“救市”已进入加速跑,现阶段该如何置业?

**各地“救市”政策不断  
北京、上海也相继放松调控**

根据克而瑞统计,截止到今年6月底,共有36城放松限购,54城放松限贷,多个城市放松限价,142城放松公积金贷款。

进入8月之后,越来越多的城市加入了放松限购限贷的行列,或者在金融政策层面给予更多支持。南京、无锡、苏州等城市调整了二套房贷款政策,即首套结清,二套首付三成起,未结清,首套首付40%-60%;福州限购政策调整,限购区户籍二套首付降至四成,非限购区户籍首套首付降至三成,给高层次人才给予最高180万元的购房补贴;河北邢台要求合理确定住房贷款的最低首付比例。

更令市场惊讶的是,北京和上海也相继加入了楼市放松调控的行列。8月20

日,上海定向放松临港片区限购政策,非本地户籍,社保满一年可购房一套。在8月初,北京作为全国楼市调控政策最严厉的城市终于松开了口子,不仅定向放松了认房又认贷,而且还允许子女“接力贷”,可谓是力度空前。

今年5月8日,长沙正式印发实施方案,全面开展盘活存量房供作租赁住房试点,到6月8日,试点满一个月时间。通过有关数据显示,截至6月8日18时,累计接受咨询4879户,“长沙住房”App累计有3025套存量房提出申请供作租赁住房,其中已完成签约833户。可见,“以租换购”方式很受欢迎。

另外,国家卫健委等17部门在近日发布了关于进一步完善和落实积极生育支持措施的指导意见。要求住房政策向多子女家庭倾斜,在购买房屋时对首付、贷款、公积金额度等方面给予相关政策支持。

由此可见,国家从各个层面对于提振房地产市场都给了大力度的政策支持,而各个城市也在根据实际情况不断进行调整,以期尽快盘活市场。

**西安推出“以租换购”  
放松了商品房市场限购政策**

西安也不例外。8月19日晚10点,西安市住房和城乡建设局通过官方微信公众号发布《西安市居民存量住房用于保障性租赁住房操作指南》,明确指出“住房被纳入保障性租赁住房管理并正式签订租赁合同后,出租人家庭可在限购区域获得新增购买一套住房的资格”。也就是说,西安有两套住房的家庭可出租一套作为保租房,额外可拥有一套购房资格,即可购买第三

套房产。其实西安并非首个推出“以租换购”政策的城市。

今年5月8日,长沙正式印发实施方案,全面开展盘活存量房供作租赁住房试点,到6月8日,试点满一个月时间。通过有关数据显示,截至6月8日18时,累计接受咨询4879户,“长沙住房”App累计有3025套存量房提出申请供作租赁住房,其中已完成签约833户。可见,“以租换购”方式很受欢迎。

回到西安市场,从美城股份发布的月度数据可以看出,今年以来,西安市新开盘市场去化率持续走低。最高去化率是在今年的2月份,当月去化率75%,最低去化率是刚刚结束的7月,去化率下降至51%。意向登记平台数据也可以看出,今年摇号项目锐减,其中7月份(不完全统计)数据中,34个项目进入意向登记平台,只有9个项目需要摇号选房,其余项目均是平销状态。

因此,西安此次“以租换购”政策的发布执行,既增加了市面上的保障性租赁住房,为低收入人群的住房需求提供支持;又变相地放松了商品房市场的限购政策,以刺激客户购买需求,可谓一举两得。

有业内人士表示,自市场下行以来,行业一直期望能有重磅支持政策出台,但碍

于主城“千人摇”“万人摇”的频出,导致政府出台政策顾虑重重,而该政策的发布执行是对目前主城限购政策变相弱化,是积极的。

**购房者预期和置业信心有望回升  
刚需置业可抓住有利窗口期**

进入8月份,LPR迎来了历史上最大幅度的下降,房贷利率创十年内新低。聚焦于西安目前的房贷利率,主流银行首套房贷利率主要集中在4.35%-4.45%,相比于曾一度破6的高点,令购房者十分欣喜。现在买房,比前两年买房,利息能省十来万。

那么在楼市政策不断利好的情况下,置业者又该如何选择?

沈视楼市经理人沈伟认为,此时选择置业,重点关注“双保险”。一是尽可能地靠近主城区,二是选择有良好背书的开发企业,安全放在第一位。

创典全程信息部经理刘兰兰建议,刚需置业者可适时上车。

西安房地产行业资深分析师朱郁表示,目前置业者可抓紧置业,因为多因素降维度,综合环境利好,因此是上车的有利窗口期。在大环境以及阶段性影响有限的前提下,西安楼市的三季度价格分梯度会愈加明显,摇号、流摇项目分化程度继续加剧,热点区域和典型改善楼盘仍会走出独立行情。

转自《华商报》

## 天安商务中心项目建设有序推进

本报讯(记者 李亚楠)“目前,项目2—6层正在进行墙体的砌筑工作,不日即可完工。天安商务中心始终秉承严苛的施工标准,怀揣着一份责任与匠心,潜心筑就臻商务空间。”近日,记者来到天安商务中心项目处,听取了现场负责人对于施工进度的介绍。作为万达商圈内最后一栋6层独栋写字楼,天安商务中心正在逐步从蓝图走向现实。

天安商务中心共计6层,是市区内不可多得的多层写字楼。有着3.6米的国际层高标准,入门设置有奢华大堂,配备多部高速电

梯,地上、地下均设有充足的停车位。此外,天安商务中心建筑面积约52至2300平方米的灵动空间,可半层、整层自由组合,正全城火热发售中。

天安商务中心位于万达商圈黄金位置:长江路和府南街交会处南180米。五条交通要道通达全城,长江路快速路的开工建设,让其交通优势进一步彰显。周边配套成熟,万达广场、万达金街、万达美华酒店、希尔顿酒店、天安曹州巷等顶级配套,构成繁华的万达商圈和城市新地标集群。

## 万达临街现铺火热发售

本报讯(记者 李亚楠)“相较于变数大的金融产品,入手商铺显得更为稳妥,不仅自营能带来财富,还可以通过租赁、出售等多种方式获得收益,再加上不限购、不限售、不限贷的优势,成为时下投资的新选择。”当前,万达临街现铺正面向全城火热发售中,项目置业顾问向记者分析介绍了商铺投资的前景和万达临街现铺的区位优势。

地段是商铺绕不开的因素,也是首要因素,一个好的地段更是能直接影响商铺发展前景。万达临街现铺背靠万达广场大型商业圈,交通便利、人流量大,再加上菏泽万达广

场住宅项目自带约6000余户高端业主,2公里内有30多个成熟小区,有着大量稳定的消费人群,大大提升了万达临街现铺的投资价值。万达此前推出的府南街临街铺,如今已是满铺开业在营状态,实景繁华看得见,这也让更多有识之士看到了万达临街现铺的投资潜力。

据了解,发售中的万达临街现铺建筑面积在50至300平方米之间,适合多种业态灵活经营。此外,临街现铺推出带租约服务,即买即可当房东,购买后的商铺将由专业商管团队统一招商、统一运营、统一管理,让商铺快速进入经营期实现创富。

## 中北·新都心天玺组团再迎交付时刻

本报讯(记者 李亚楠)近日,中北新都心天玺组团再次迎来盛大交付,为广大业主开启了一场充满温情与幸福的回家之旅。

项目工作人员表示,虽然经历了疫情等不可控因素影响,但作为负责任的明星楼盘,中北·新都心始终坚守初心,将“稳健交房、匠心品质”放在第一位。据悉,今年5月,中北·新都心顺利交付二期天玺组团1#、2#、3#楼。6月,中北旗下开发的另一个红盘——西城一品项目8

栋楼座完成集中交付,现如今,中北置业在菏泽已累计交付超8000户住宅,交付面积超100万平方米。

本次集中交付的是新都心天玺组团4#、5#、6#楼,在短短三个月内,单单中北·新都心天玺组团就连续交付6栋楼座,这样的交付力也进一步彰显了中北的实力,给业主满满的安全感。除了稳健交房、精工品质,项目还有得天独厚的地段价值,交通、公园、商业等生活配套也愈发成熟。

## 天安夏威夷两楼座封顶

本报讯(记者 李亚楠)近日,天安夏威夷1#、4#楼封顶,开启项目全新建设阶段,其他楼座也在按照施工计划稳步推进中。从一纸蓝图到匠心呈现,天安夏威夷一直以高标准、全细节的严苛要求,严格执行工程质量体系,严谨精细把控施工全程,以匠心铸就精品。

作为东方夏威夷全面焕新升级之作——“五恒”科技宅天安夏威夷从区位、生态、舒居、空间四大方面突破,进阶人生新高度,匠承品质生活。天安夏威夷聚揽了万达广场、万达金街、希尔顿花园酒店、万达美华酒店、曹州巷等高端生活配套,项目巨幕宽厅、南北双阳台、星级套房等设计全面焕新升级居住空间与尺度。此外,15-18层洋楼设计,公摊更小,一梯一户设计,附赠5至8平方米不等私享电梯厅彰显居住的舒适与尊贵。

从居者“有其屋”到居者“优其屋”,天安夏威夷匠筑低密奢居,以2.0超低容积率、35%超高绿化率规划了12栋高层带院的墅质洋楼和2栋叠拼别墅,高绿化布局、阔绰楼间距,为菏泽再添健康诗意栖居之所。

疫一线工作提供了强有力的支援。

“此轮疫情发生以来,龙翔始终彰显企业责任担当,为当地政府和社区送去慰问物资,与社区共同抗击疫情。一面锦旗送到营销部负责人手中,以感谢项目所有工作人员为助力社区疫情防控作出的努力和贡献。

今年7月底,菏泽发现本土新冠肺炎确诊病例,抗疫阻击战再次打响。龙翔·中央檀府·中央悦府营销部积极落实有关决策部署,勇担企业社会责任,组织人员为丹阳街道耿庄社区送去医用口罩、消毒液、矿泉水、方便面等防疫生活物资,以实际行动为奋战在抗疫一线的社区工作人员送去关怀,为助力基层防

## “文明健康 绿色环保”

疫一线工作提供了强有力的支援。

“此轮疫情发生以来,龙翔始终彰显企业责任担当,为当地政府和社区送去慰问物资,与社区共同抗击疫情。一面锦旗送到营销部负责人手中,以感谢项目所有工作人员为助力社区疫情防控作出的努力和贡献。”集团相关负责人表示。



# 书香社会

讲文明 树新风  
菏泽市原创公益广告



书籍是人类知识的总结晶  
书籍是全世界的营养品

创建全国文明城市 做遵德守礼菏泽人