

“国庆节一开盘就迎来开门红,现场认购了89套!至今热度未减,接待区仍座无虚席。”10月12日,“武穴天地”营销中心人头攒动,开发商武穴城投集团董事长陶勇军难掩兴奋。

“看房人增多,较平时翻了几番。”宜昌中心·紫宸府项目营销负责人说,国庆假期,销售额超过5000万元,无论是热度还是成交量都明显上涨。

近期,我省开展“宜居湖北 金秋购房季”商品房促销活动,政策利好带来市场信心恢复,荆楚各地楼市暖意渐浓。省住建厅数据显示,10月1日至7日,全省新建商品

房销售面积67.6万平方米,同比增长43.1%,环比增长150.1%;销售金额达70.1亿元,同比增长47.2%,环比增长56.8%。全省17个市州直管市林区中,有14个城市的新建商品房销售面积和销售金额跑赢去年同期。

连日来,湖北日报全媒记者兵分7路,在武汉、襄阳、宜昌、黄冈、黄石、荆州、天门等地探访发现,各地楼市新政、奖补优惠不断出台,稳定了市场预期,提振了购房信心,降低了购房成本,激发了消费热情,迎来一波好行情。

## 政策叠加效应激发金秋购房热情 看!看!看! 客户踏进售楼部

湖北日报全媒记者  
柯利华 杨富春 王丙全 肖杨 金凌云 马文俊 刘宇 周升蕾  
见习记者 冯袁玥



10月11日,黄石东楚学府新楼盘售楼处,工作人员正在接待看房客。(湖北日报全媒记者 薛婷 通讯员 周巍 摄)



「武穴天地」营销中心人头攒动,看房客接连不断。(受访方供图)

### 高品质住宅领跑 第四代住宅项目受热捧

今年以来,我省积极推进“绿色、智慧、舒适、愉悦”的高品质住宅建设工作,市场涌现出一批“好房子”,实现了以供给激活需求的目的。

10月12日正午,武昌小龟山,招商·武昌序项目展示中心的停车位全部停满。

“今年6月开盘当天,整体去化率就达到85%。刚刚过去的‘十一黄金周’,一周就卖了一个月的量。”项目营销负责人徐萍说,目前客户平均成交周期缩短至15天内,近一半此前观望的客户在国庆期间定房。

目前,武汉对阳台进深的限制已由1.5米放宽至2.4米,阳台面积折半“赠送”,而满足条件、面积在100平方米及以上的住宅,每户可设1处空中花园,不计入产权面积。两者相加,最高可占整体住宅面积的30%,抵扣掉常见20%—30%的公摊面积后,得房率普遍超过90%，“低公摊”“零公摊”甚至“负公摊”产品由此而来。

在此政策下,招商·武昌序建筑面积186平方米的房型,均设计有约16米长、正面进深最大2.4米的L型大阳台;一体化的客餐厅,面积近60平方米;主卧套房整体开间有约6.1米,比一般的客厅开间还要大。同时,以往少见的公建化外立面、园林式会所等高标准配置,如今在这批第四代、准第四代项目也变得经常可见。

“我们的客户多为周边40岁左右的居民,对于公共空间的质量很看重。项目精心设计了约145米长的风雨连廊,庭院内精心种植了花木,设置了灯光、山石,业主回家路上,可享‘一步一景’。”徐萍说。

高得房率、高品质公共区域,令高品质楼盘很快“出圈”。“眼下,江城的高品质住宅,出现了不少‘日光’的案例,对整个市场起到了风向标的作用。”中指研究院(华中)市场研究中心主任李国政介绍。

除武汉外,我省部分市州的优质项目也出现“抢房”现象。10月1日,武穴市首个第四代住宅项目——“武穴天地”开盘,612套房源都是大户型,还配有6米挑空、外挑4.5米宽的超大空间花园,每平方米均价8000元,看房客络绎不绝。“空中别墅蛮实惠!”认购业主郭健说,每户都能享有私家庭院、空中花园,还不计入住宅建筑面积,买一套房子,能省下十几万元。

9月28日,位于荆州核心地段的城发·寅宾苑开盘,短短2个小时,销控表一路飘红、成交量不断攀升,首开成交额破亿;10月1日,位于襄阳的联投滨江商务区,单日成交额达5264万元;同日,宜昌的滨江改善盘——天创·望江樾项目单日成交额突破1000万元。

### “政策大礼包”助力 “点燃”购房消费热情

今年以来,湖北各地拿出真金白银给予奖补扶持,促进房地产市场回稳发展。特别是9月底,一揽子政策出台,“政策大礼包”让楼市显著回暖。

“十一黄金周”期间,石首城区学府壹号售楼部人流涌动,不少人操湖南口音。看着满屋子的客户,售楼部经理杨兆会高兴得合不拢嘴,该楼盘卖出35套房源,全部享受奖补政策。

石首市与湖南省南县、华容、安乡相邻,被称为“口子县”,“南华安”是石首对这些邻近地区的简称。

“没想到我们外地人也能在石首享受购房补贴。”湖南安乡人金晶在石首中心城区购买一套商品房,获得6万元购房补贴。她说,自己和丈夫都在广东工作,父母在石首做生意,顺便帮忙带孩子。

今年,石首专门出台《提升口子县公共服务能力的意见》,量身定制了七个方面12项政策,明确“南华安人”到石首购房与本地人享受同等待遇,包括申请公积金贷款等。

一系列政策组合拳后,石首楼市逐渐回暖。今年1月至9月,该市商品房销售超18万平方米,其中农民进城购房占比45.99%,外地人到石首购房63套。

近日,襄阳市推出楼市“新9条”,助力消费者购房。襄阳市住房和城乡建设局市场监管科副科长鲁玥介绍,贷款比例下调和优惠补贴等,有效减轻了刚需购房者的压力,为楼市回暖注入“强心剂”。

“我和女朋友计划明年结婚,买套房子好安家。”95后青年小刘跟家人一起,到襄阳民发东津世纪城营销中心选购婚房。

10月12日,襄阳市住房和城乡建设局公布,国庆假期7天,城区44个典型项目商品房成交537套,同比增长29.71%。

前不久,宜昌市也出台“十二条利好政策”。其中,农村户籍人口、人才二孩及以上家庭购房均可享受最低5万元补贴。

10月1日,在宜昌山水如画售楼部,市民舒先生办理商品房网签手续时,兑现价值5万元的人才购房补贴券,成为宜昌首位享受民生保障新政的市民。

公用配套不计容、支持住房以旧换新、存量房可带押过户……国庆假期前,麻城市制定了《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》,从完善土地供应、优化项目规划、盘活闲置土地和存量房产、促进住房消费、强化服务保障等方面,出台“麻城二十条”房地产新政。

黄梅县出台以住房保障为重点的综合性民生政策,最高可补贴27万元。“年初,我一次性在县城买了两套住房,一共省了17万元。”黄梅县人民医院护士汪秀妮说,一套新房在她名下,获得了医护人员购房奖补6万元和二孩购房奖补5万元,政策叠加省了11万元;另一套新房在她父母名下,获得了进城农民奖补6万元。

### 高质量打造“双集中” 产业工人成购房生力军

统筹“人产城”,实现人口与产业的“双向奔赴”——湖北城镇和产业“双集中”的试点县市,因产业壮大、技工回流,激发了房地产市场的活力。

10月10日,阳新县城东新区,国庆房交会的余温未退,“销冠”尚书院楼盘负责人吴总介绍:“国庆期间网签19套、认筹59套,按现有进度,明年将全部售罄。”

拥有百万人口的阳新,外出务工人员30余万。随着10万“阳新鞋匠”大军回流创业,阳新城区人口不断增加。“双集中”试点开展后,累计新增进城人口38262人。今年以来,新增进城人口15751人。

紧靠莲花湖,毗邻城北工业园,阳新城东新区承担着疏解老城区人口,吸纳全县乡镇人口进城和外出务工人员返乡就业重任,是城镇和人口“双集中”主阵地。川妹子兰双和丈夫凭着制鞋技能,两人在城北工业园找到工作,又在城东新区买了套新房,“上学一路之隔,上班两公里路,接来乡下的公婆,尽享天伦之乐。”

“十一黄金周”期间,天门市秋季房地产展销会火热举行,1万多人次逛展看房,销售商品房130多套,新房成交额达7186万元。

“与前些年不同,购房群体中涌现出大批产业工人,特别是纺织服装产业。”天门市住保中心主任苏拥军介绍,该市推进10万产业工人进城,加快人口聚集,正在全力打造中国天门服装电商城、龙腾服装小镇、白马服装原创电商基地等6个纺织服装产业集聚区,吸引了数万“服二代”返乡创业就业,刚需层面的购房需求旺盛。

“住在乡镇却在城区上班,每天通勤一个多小时。等明年搬进新房,开车上班只要20分钟,孩子上学也方便。”天门起点服饰员工谢世俊在城区买下一套新房。

安了家,还要住得好。

以公共服务吸引人,阳新量身定制住房保障、教育、医疗、养老等政策27条,推动城镇和产业“双集中”高质量发展。阳新县住建局相关负责人表示,现房、配套完备,已成为在售楼盘标配。政府全力推进公共服务配套,地产开发到哪,教育和医疗就跟到哪,仅城区新区就新建3所、扩建4所小学。

提升功能品质,让城市“活起来”。天门全面提升城区教育、医疗、养老等公共服务水平……数据显示,去年9月以来,天门共网签商品房7398套(不含二手房),面积86.58万平方米,同比增长20.95%;今年1月至9月,全市房地产投资同比增长9.2%。

## 国家加力推出一揽子增量政策 促进房地产市场止跌回稳

09.24

中国人民银行宣布:降低存量房贷利率和统一房贷最低首付比例,引导商业银行将存量房贷利率降至新发放房贷利率附近,预计平均降幅在0.5个百分点左右。统一首套房和二套房的房贷最低首付比例,将全国层面的二套房贷款最低首付比例由25%下调至15%。

09.26

中共中央政治局会议提出,促进房地产市场止跌回稳,对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量,加大“白名单”项目贷款投放力度,支持盘活存量闲置土地。要回应群众关切,调整住房限购政策,降低存量房贷利率,抓紧完善土地、财税、金融等政策,推动构建房地产新发展新模式。

09.29

中国人民银行发布公告:完善商业性个人住房贷款利率定价机制,允许满足一定条件的存量房贷重新约定加点幅度,促进降低存量房贷利率。市场利率定价自律机制同时发布倡议,各家商业银行原则上应在2024年10月31日前对符合条件的存量房贷开展批量调整。

中国人民银行办公厅发布公告:为支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房用作保障性住房,进一步增强对金融机构和收购主体的市场化激励,中国人民银行决定对保障性住房再贷款有关事项进行调整优化。对于金融机构发放的符合要求的贷款,中国人民银行向金融机构发放再贷款的比例从贷款本金的60%提升到100%。

10.08

国家加力推出一揽子增量政策,提出针对楼市持续偏弱,采取综合性政策措施,促进房地产市场止跌回稳。

10.12

财政部表示,将在近期推出叠加运用地方政府专项债券、专项资金、税收政策等工具,支持推动房地产市场止跌回稳。

### 湖北省相关措施

#### 省住房和城乡建设厅联合省财政厅、省自然资源厅、人民银行湖北省分行、国家金融监督管理总局湖北监管局等部门印发了《湖北省关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》,促进我省房地产市场平稳健康发展。

#### 取消购房限制

取消住房限购政策,满足居民刚性和改善性购房需求。

#### 推进住房“以旧换新”

支持国有企业收购二手住房,为卖旧买新“搭桥”,收购二手住房可对外出售或用作租赁住房、征收安置房、人才房、保障性住房等;鼓励开发企业、经纪机构、购房人三方联动,实现旧房“先卖”、新房“优买”。

#### 财税支持

#### 金融支持

#### 公积金支持

#### 强化中低收入群体住房保障

支持各地通过购买商品房、改建、改造等方式筹集保障性住房。

#### 探索“带押过户”

全面落实二手住房“带押过户”,疏通跨行办理二手住房“带押过户”政策堵点。

制图:徐云

## 硚口“以房换房” 受市民欢迎

湖北日报全媒记者 刘洁

10月12日上午,湖北日报全媒记者来到位于武汉市硚口区的凯德云麓营销中心,现场人声鼎沸,购房者携家带口,围坐在桌子前与销售人员进行沟通选房。

“这段时间真忙,你看,接待大厅快没位子坐了。”该项目营销负责人兰小刚告诉记者,最近楼市利好政策频出,以及硚口区“以房换房”三期政策落地,带火了市场。目前每天到店超500人次,项目在国庆期间销售了54套,成为中心城区的“红盘”。

硚口区“以房换房”是指有置换新房需求的居民,可以将原有住宅进行市场价格评估,评估后由区国有企业收购用于保障房使用,其评估价可直接抵新房款。

相较于前两期,硚口区“以房换房”三期政策新增江汉区、江岸区、常青花园片区、吴家山片区等4个片区,扩大了政策覆盖范围。即原住宅在江汉区的业主,也可以在硚口区的楼盘置换新房。

“我的老房子评估价100多万,这边选了一套96平方米的,只需补8万元差价就可以了。”当天,武汉市民张先生在凯德云麓签订了“以房换房”意向书。张先生说,自己原有的房子在江汉区,没有电梯,上下楼不方便,想买新房时又因资金不充裕没有置办。“听说‘以房换房’三期政策出台,赶紧在网上报了名。”他表示。

硚口区“以房换房”三期政策今年9月10日启动,至12月10日结束。本次活动实现跨区换房,不仅参与人数在增多,参与项目的开发商也增多了,像凯德云麓、凯德淮海壹号、武汉城建万科万维天地等项目积极参与,为市民提供更多选择。

在万科万维天地营销中心,前来看房的市民同样络绎不绝。万维天地定位改善性住房,在售房子面积约在120至140平方米,楼盘均为精装修现房,也是“以房换房”三期政策的重要参与项目之一。万科万维天地项目营销负责人刘畅介绍,近期看房人数明显增加,10月份成交量同比增长超200%。

现场看房的武汉市民罗先生说,自己在硚口区上班,但房子在江岸区,一直想在公司附近置换新房。“以房换房”三期政策启动后,立刻来咨询认购细节,不到两天就签订了意向书。“正在办理手续,顺利的话,年底就可以搬过来。”他说。

据了解,硚口区自启动住房“以旧换新”以来,累计已有1100组客户报名,已成交166组,特别是三期政策将旧房收购范围扩大到江岸、江汉等区域后,广受市民欢迎,已新增报名客户394组。

硚口区住房和城乡建设局房地产开发和交易管理科负责人余都介绍,随着一系列利好政策密集发布,硚口楼市呈现供销两旺的可喜局面,全区在售楼盘10月1日至11日成交489套,同比增长约119%,成交套数、同比增幅均位居全市前列。

### 延伸阅读

9月30日,武汉市住房和城乡建设局举行金秋购房节新闻通气会,同步发布《关于持续促进武汉市房地产市场平稳健康发展的通知》,相关政策如下:

2024年10月1日至12月31日,在武汉市新购一套新建商品住房的,申请商业性个人住房贷款时按家庭首套住房认定,新购的第二套及以上新建商品住房,申请商业性个人住房贷款时按照中国人民银行相关规定执行。

给予阶段性购房优惠支持。2024年10月1日至12月31日,在武汉市购买新建商品住房,申请办理不动产权证书时认定为家庭首套住房的,按契税实缴额度给予全额补助优惠,认定为家庭第二套住房的,按契税实缴额度给予50%补助优惠。全面取消普通住房和非普通住房标准,满足居民改善性住房需求。

相关的优化措施还有,进一步简化商品房预(销)售方案备案和变更的程序,引导开发企业合理制定商品房销售价格,鼓励开发企业选取按套内面积或按套计价方式销售商品住房。

此外,促进“以旧换新”住房消费,对出售旧房源尚未结清贷款的“以旧换新”购房人,探索采取将旧房源贷款余额直接转为新购商品住房按揭贷款的金融支持措施。