

重庆商品房成交量连续两月明显回升

“换新购”成新宠

实惠

政策利好史无前例
多重优惠吸睛揽客

为什么市民购房意愿增强？业界人士认为，这与我市房地产市场诸多利好政策叠加、市场活跃度稳步提升密不可分。

去年下半年以来，我市出台了促进房地产市场平稳健康发展一揽子政策。如去年8月，我市出台《关于进一步优化住房公积金使用政策的通知》，推出优化住房套数认定、支持公积金支付首付款等7条政策；去年9月，我市出台《关于进一步支持刚性和改善性购房需求的通知》，包括优化住房套数认定、新购住房再交易管理等5条政策；今年1月，我市又出台调整优化房地产政策八条措施，涉及实施购房补贴、支持买新卖旧改善购房、优化多子女家庭住房套数认定标准等内容。

“如此多重利好政策叠加，可以说是史无前例，不仅给房地产市场注入了‘强心剂’，也向市民释放出利好信号。”市住房城乡建设委相关负责人表示。

此外，今年一季度中心城区各区推出的系列购房消费补贴政策，以及重庆春季房地产暨家居展示交易会（以下简称2024春交会）举办，对激活我市住房消费，带动成交恢复发挥了积极作用。

“2月1日至3月31日，2024春交会采取‘线上+线下’的方式举行，全方位搭建企业展示的平台与行业促销的舞台，帮助市民抢抓购房政策红利，助力成交上扬，进一步提振了行业信心。”重庆市房地产业协会相关负责人介绍。

2024春交会吸引60多家企业、机构参展，展示了中心城区153个商品房项目、近10万套二手房源和1.8万余套租赁房源，从政策优惠、项目优惠、联动促销优惠等多方面推出让利措施。超九成参展商品房项目推出限时优惠、一口价、房交会专属折扣等购房优惠。

在系列购房优惠措施及近期央行降息“大招”的利好叠加下，2024春交会人气大涨。仅3月7日至10日在观音桥举行的2024春交会线下展会，看房咨询的市民较去年春交会增长2.5倍。

创新

注重一二手房联动交易
首推“换新购”受欢迎

商品房成交量明显回升，也与我市推出的创新举措分不开。

以刚闭幕的2024春交会为例，该展会注重三大联动，即新房和旧房联动、房产和金融联动、房产和家具家电联动，为购房者提供一站式服务。尤其是针对“以小换大、以旧换新”人群首推“换新购”服务，受到各方欢迎。

“目前市场上除了刚需消费，还有很大一部分人群有住房升级需求。”市房地产业协会相关负责人介绍，2024

相关

A 超30城支持住房以旧换新
专家：政府介入至关重要

近期，多地政府及相关部门纷纷出台“以旧换新”政策，旨在通过多种途径助力居民卖旧买新，加速旧房出售，刺激改善性住房需求。中指研究院数据显示，目前已有超过30个城市明确表态支持此类政策。

中指研究院市场研究总监陈文静指出，短期内，“以旧换新”政策有望通过一二手房联动，有效提升楼市活跃度。考虑到多地已公布保障性租赁住房筹集计划，未来收购存量二手房作为保租房或将成为重要途径。预期未来会有更多城市跟进推行“以旧换新”政策，以释放改善性住房需求潜力。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉建议，政府应充分发挥公共服务职能，搭建信息平台，确保房源信息的真实性、客户需求的真实性以及价格的透明度，从而高效匹配供需，降低交易成本。同时加大对新房与存量房源的公共配套完善与老旧小区改造力度，提升房源的宜居性与舒适度。

春交会线下展会组织22家房地产企业75个项目和8家中介机构开展“换新购”活动，参与的市民可以“优先卖”二手住房，延长认购期、退押金“放心买”商品住房。在90天约定周期内，“换新购”购房人如果未能将原有住房出售，或优先锁定的商品住房出现第三方购买的情况，开发企业应及时告知“换新购”购房人。同时，“换新购”购房人享有优先购买权，可根据自身情况重新选择该项目其他未销售的商品住房，或者终止“优先买”认购协议，开发企业无条件无息退还定金。

据多个地产商的销售人员透露，2024春交会吸引了大量客户看房，在这些客户中，约三成客户是冲着“换新购”来的。从重庆贝壳找房提供的统计数据来看，我市3月二手房看房和成交热度明显上升，总体成交量远高于1月和2月。

对此，中国指数研究院西南分院总经理汪勇认为，“换新购”从需求端发力，促进一二手房联动交易良性循环，更好地支持“以小换大、以旧换新”改善性住房需求，有望成为市场的下一个爆发点。

回暖

市场信心得到提振
未来前景持续向好

随着政策“组合拳”效应逐步显现，以及系列促销活动叠加，我市房地产市场信心得到提振，供需回暖迹象明显。

“自春节以来，我们感觉房地产销售回暖明显。2024春交会期间，每天前来售楼中心咨询看房的客户超过100组，其中拿旧房换新房的客户有10多组。”美心美岸江山相关负责人说，美岸江山项目位于弹子石CBD，共4栋高层、单套建筑面积在62至98平方米之间，以现房展现、即买即住，春交会期间已卖出房屋近百套。

数据显示，今年春节长假期间（2月10日至17日），全市房地产项目售楼部到访量大幅增长，日均到访人次较去年春节期间增长50%。从去年6月以来，我市商品房销售面积连续7个月实现回升。今年3月，中心城区商品住房成交增长明显，较上月成交增长90.8%，认购总量增长66.4%。

市住房城乡建设委相关负责人表示，随着我市GDP迈上3万亿元新台阶，重庆房地产市场将迎来新的发展机遇。

重庆是西部大开发的重要战略支点，处在“一带一路”和长江经济带的联结点上。作为中西部地区唯一的直辖市、国家重要的中心城市，成渝地区双城经济圈、西部陆海新通道建设等重大战略优势叠加，都为重庆城市发展带来契机。城市能级不断提升、产业加速集聚、人口红利持续释放，区域价值不断凸显，对房地产市场的长期稳定健康发展形成坚实支撑。

“下一步，我市将深入实施保障性住房建设、‘平急两用’公共基础设施建设、城中村改造等‘三大工程’，通过合理确定供地规模、结构和时序，促进房地产市场平稳健康发展。”该负责人表示。



2024重庆春季房地产暨家居展示交易会现场
据重庆日报

B 北京广州等四地同日
发布住房公积金新政

4月8日，北京、广州等四地发布住房公积金新政。北京住房公积金管理中心对《关于住房公积金支持北京市建筑绿色发展的实施办法》公开征求意见。其中提出，支持使用贷款购买二星级及以上绿色建筑。对于申请贷款购买二星级、三星级绿色建筑的借款人，最高贷款额度分别上浮20万元、30万元。

对于申请贷款购买A(BJ)级、AA(BJ)级、AAA(BJ)级装配式建筑的借款人，最高贷款额度分别上浮10万元、20万元、30万元。另外，同时满足多个适用条件的借款人最高贷款额度上浮金额可累加，最高可上浮40万元，即最高贷款额度不超过160万元。

广州住房公积金管理中心发布通知，将缴存人购买本市行政区域内自住住房申请个人住房公积金贷款的贷款最高额度事项进行调整。其中，使用住房公积金贷款购买自住住房的，一人申请贷款的最高额度调整至70万元，两人或两人以上购买同一套自住住房共同申请贷款的最高额度调整至120万元。

据新重庆-重庆日报、中新经纬、证券时报