

# 利好加持、政策到位…… 重庆楼市或迎暖冬

前不久召开的国新办新闻发布会宣布，住房城乡建设部会同有关部门，指导各地迅速行动，抓存量政策落实，抓增量政策出台，推出一套“组合拳”，推动房地产市场止跌回稳。

“组合拳”怎么打？概括起来，就是四个取消、四个降低、两个增加。

“组合拳”的发力点在哪？给我市房地产市场带来什么样的影响？重庆房地产业高质量发展的道路在何方？

## 重庆积极跟进落实政策

当前，我国房地产市场供求关系发生重大变化，增量市场转向增存并重，潜在有效需求规模依然较大，因城施策、“一城一策”成为关键。

“重庆房地产政策的制定和出台，一直走在全国前列。”市住房城乡建设委相关负责人表示，2023年，中央出台多项重磅稳楼市政策后，重庆迅速跟进落实，主动适应房地产市场供求关系新变化。比如，我市从调整新购住房再交易管理、进一步优化住房信贷政策、支持住房“以旧换新”、加快存量商品房去化和加大住房租赁市场发展力度等5个方面，对重庆市房地产政策进行了优化。这些举措不仅进一步释放和满足居民多样化、改善性住房需求，切实减轻购房人负担，也释放出强烈的稳增长、稳楼市信号，进一步提振信心、改善预期。

记者了解到，目前房地产已出台的政策可梳理归类为需求端、供给端和化解风险三方面。“保交楼”就是防范化解房地产风险、促进房地产市场止跌回稳的有力措施。

市住房城乡建设委相关负责人介绍，截至今年9月底，我市累计交付21万套，占应交总数的97%，交付进度排名全国前列，年底前将实现“保交楼”入库项目应交尽交。

为给“保交楼”提供有力资金支持，我市积极推进房地产“白名单”项目融资，将符合条件的房地产开发项目纳入“白名单”，搭建政府、银行、企业融资协调平台。

不仅如此，我市还将城中村和城市危旧房改造作为推进城市更新行动的一个重点，持续健全工作机制，强化政策支撑，抓好资金筹措，狠抓项目落地实施。今年，加快实施首批82个城中村改造项目，扎实推进城市危旧房改造三年攻坚行动，预计可惠及群众约10万人。

## 国庆后成交继续大涨

政策支持效应等因素加持下，沉寂已久的重庆楼市出现系列变化。连日来，记者多次接到当地房产中介人士推销电话，多位人士以当前价格合适为话术推荐记者购房，当地多位意向购房者也表示国庆假期前后有看房计划。

“中心城区部分项目目前建面单价已降到七八千元/平方米，有的还额外赠送车位、物业费，价格已经很合适了。”近日，当地一位房产中介人士表示，近年来当地楼市成交价格有所下滑，近期支持政策频出，房企推销热情也有所提高，是购房的好时机。

“价格合适，房子品质也没问题，项目成交还是比较快的。”上述房产中介人士介绍，当地一新房项目国庆前后促销力度较大，成交量也随之出现明显增加，基本带看过后一两天时间已成交数套，较火热时也有单天成交十来套，整体行情与此前相比有明显改善。

多位业内人士告诉记者，今年9月份重庆市中心城区气温仍较高，意向购房者外出看房热情较低。9月底以来气温有所下降，同时叠加国家及当地楼市支持政策频发等因素，多方数据显示，9月底以来，重庆市中心城区新房成交情况有所改善。

克而瑞数据显示，今年9月份前三周，重庆市中心城区新房单周成交量均在5万平方米上下，最后一周则增至7万平方米以上，但成交均价略有下降。

从全年情况来看，今年9月份重庆市中心城区新房成交面积约27.06万平方米，目前仅高于8月份，仍处于历史低位；同时由于改善型房源成交有所上涨，当月成交均价环比增长约2%。受成交持续低迷影响，9月份当地市场仍以存量去化为主，住宅存量去化周期有所延长。

国庆假期，成交改善情况有所持续。克而瑞数据显示，今年国庆假期的一周时间，重庆中心城区住宅成交面积约14.06万平方米，为近三年同期新高，同比上涨54%，较今年的周均成交量上涨85%。

中指研究院数据则显示，国庆假期后首周，重庆市中心城区商品住宅成交面积约10.9万平方米，环比提升156.6%，为近三个月新高。

## 部分新房给出较大优惠

尽管成交量出现改善，但不少项目仍有较大折扣，重

庆市中心城区新房成交以价换量趋势仍存。

记者近日走访发现，重庆市九龙坡区与大渡口区交界处多个新房项目对首次到访的购房者给出了低于1万元/平方米的销售单价，有项目建面单价已接近7000元/平方米。相较而言，相应价格普遍为同项目备案价的7~8折。

“对于初次到访的购房者，这些置业顾问一般不会给出最优惠价格。如果确定有购买意向，相应总价还能稍微谈下3万元左右，此外能够争取到的优惠我们也会尽量帮你争取。”当地一位房产分销人员告诉记者，在相应折扣基础上，后续还能再继续谈价，并且有额外优惠。

此外记者还了解到，除较低的价格折扣外，不少项目还提出赠送产权车位或车位使用权等额外优惠，促销理由则多为项目清盘或工程抵款房等。

“从整体品质比较，我们项目价格已经非常合适，因此没办法再送产权车位，但可以额外赠送10年的车位使用权。”九龙坡区一新房项目置业顾问近日向记者表示，如果确认购房，在价格折扣基础上，可以额外赠送相应项目的车位使用权。

“不论户型大小，都可以再额外加价5000元，就可以获赠项目负三楼的一个产权车位，具体位置可以自己挑选。”九龙坡区另一新房项目置业顾问则表示，购买该项目房源可获赠产权车位，无论户型大小，都只需加价5000元。

## 新质生产力将成核心驱动力

利好加持、政策到位，我市房地产市场企稳回暖态势明显，有望迎来“银十”行情。从长远看，重庆房地产市场发展的潜力和空间在哪里？

不少业内人士认为，房地产未来的核心驱动力是新质生产力，即住建部所提倡的“好房子”——绿色、低碳、智能、安全的高品质住宅。以新质生产力促成新生产关系，推动行业大胆实施产业链重组。

在这些人士看来，当前，房地产业进入由规模向品质转型的关键时期。从“有房住”到“住好房”，人民群众对住房功能的需求正从满足基本居住，转为满足高品质生活需要。为此，政府要牵头推动将保障性住房建成“好房子”，龙头房企要带头建设“好房子”，还要和居民一起通过科学改造，将“老房子”变成“好房子”。

实践证明，品质过硬的“好房子”是不愁销售的。以第四代住宅（通过增设空中花园及空中园林街巷的立体绿化住宅）为例，2024年重庆市场首个推出的第四代住宅龙湖云河颂，项目从入市到售罄只花了三四个月；上月底，海成在中心城区的首个第四代住宅项目云湖那首开即成交约150套，销售额约3亿元。

重庆博众城市发展管理研究院院长、研究员阎占斌表示，房地产市场稳步回暖，需要政府、房企、消费者等形成合力、同频共振。除了好房子外，好配套、好服务是政府和企业应该关注的细节。

他说，打造良好的城市环境，政府应从规划阶段对老百姓的教育、医疗、商业、生活需求等刚需进行考虑，在城市更新和老旧小区改造过程中也应该注重这些诉求，针对山地城市环境中人们出行不便问题推进的适老化改造也不容忽视。

企业层面，房地产开发商应及时回应居住人群对高品质住宅的需求，通过提升物业管理水平，将医养、康养等个性化需求融入项目中，不断苦练内功练就核心竞争力，方能找到属于自己的“蓝海”。

据新重庆-重庆日报、中国经营网等

国庆期间，“重庆品质楼盘国庆展销会”在江北区观音桥步行街举行。  
新华社发



香港置地长嘉汇售楼部现场



市民正在查看项目沙盘

## 相关

## LPR超预期下调 百万房贷将省5万利息

10月21日人民银行公布，新一期贷款市场报价利率(LPR)为：1年期LPR为3.1%，5年期以上LPR为3.6%。两大报价较上月均下行25基点。值得注意的是，这25基点的降幅为市场带来不少惊喜与信心。

按照100万元贷款本金、30年期等额本息方式计算，这25基点的LPR下调将使月供大约减少137元，全部利息能节省近5万元。

而对于存量房贷，借款人同样可以享受优惠。10月12日，在人民行政策指导下，工商银行、农业银行、中国银行、建设银行等多家银行陆续发布公告，10月25日起，将对存量个人房贷利率进行批量调整。除贷款在北京、上海、深圳等地区且为二套房贷款的情形外，其他符合条件的房贷利率都将调整为LPR-30BP。

整体来看，今年以来，5年期以上LPR累计下降了60基点。叠加各商业银行统一批量调整的存量房贷利率平均约下降0.5个百分点，今年房贷利率降幅可能超过1个百分点。

人民银行重磅发布的房地产政策“组合拳”同时指出，11月1日起，个人住房贷款的借贷双方可协商调整加点幅度，也可协商调整重定价周期，重定价周期可为按年、按半年、按季度等。因此，存量房贷借款人根据自身利率调整日的不同，将先后享受到房贷利率下调优惠。

北京的李女士告诉记者，她的房贷利率目前为LPR+55BP，也就是4.75%，在10月25日之后，将调整为LPR-30BP，即3.9%；她的利率调整日期为11月20日，在此之后房贷利率就能享受到最新的3.3%。

上海易居房地产研究院副院长严跃进指出，目前除北京、上海和深圳房贷利率还可能会停留在“3”字头，全国其他城市房贷利率均进入到“2”字头行列，这是购房政策方面的重大变化，进一步说明房贷利率调整进入到持续宽松和历史宽松阶段。

据北京商报