

读懂楼市

8·28 新政

本报记者 尹亮

初秋时节，各行各业向着高质量发展稳步前行。8月28日，多部门集中发布房地产领域一揽子新政，从商品住房销售制度、房地产信贷管理、项目融资机制到风险防控体系打出一套制度改革“组合拳”，锚定加快构建房地产发展新模式这一核心目标，标志着我国房地产市场从过去规模高速扩张，转向存量提质、制度重塑的全新发展阶段。

立足区域中心城市定位，徐州房地产市场兼具刚需底盘扎实、改善需求释放、二手房交易活跃的鲜明特征。近年来，徐州持续落实“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，在公积金惠民、现房试点、交房即交证、以旧换新等方面先行探索，一大批普通家庭圆了安居梦想。

此次国家层面新政落地，既为全国楼市锚定制度航向，也与徐州本地实践同频共振，为徐州，乃至周边地区广大购房者、房企经营者带来深远影响。改革不是简单刺激短期交易，而是夯实行业长远健康运行的制度根基，守护千家万户的安居期盼，推动居住回归民生本源。



制度重塑

从“先交钱”到“安心住”

家住徐州泉山区的市民刘女士，此前看房时一直对期房心存顾虑。“翻看沙盘、看效果图，心里总悬着一块石头，担心交付落差。”近期她把目光投向主城区一处现房试点楼盘，实地走进楼栋、踏勘园林配套，房屋质量、空间尺度一目了然，心中的不安慢慢消散。刘女士的顾虑，也是千万购房者共同的心声。

过去数十年，预售制度支撑房地产行业快速成长，极大加快城镇化建设步伐。但随着市场供求关系发生重大变化，二手房交易量全面超过新房，原有模式的风险隐患逐步显现，交付难、货不对板等问题牵动社会神经。

本次新政直击行业痛点，有力有序推行现房销售，新出让土地项目优先实行现房销售；保留预售模式前提下，抬高预售门槛，要求预售项目单体建筑主体结构必须完成封顶，所有购房资金全

额纳入监管账户闭环管理。信贷规则迎来同步重大调整，预售项目贷款延后至竣工备案之后发放，真正实现“能拿房、再还贷”，从机制上把交付风险挡在居民家庭之外。

在徐州，现房销售早已不是新鲜概念。一批开发企业主动选择实景建成之后再对外销售，摒弃“图纸卖房”，敞开工地接受群众监督，让户型、立面、景观全部实景呈现，现房成交占比稳步提升。

与此同时，徐州持续推进“交房即交证”改革，不少业主收房当天就拿到不动产权证书，告别收房办证两头跑的烦恼。新政把地方实践上升为全国制度设计，把群众最关心的交付安全放在首位，改变过去“居民先行出钱、企业后续建设”的旧模式，把安居安全感还给普通百姓，这正是本轮改革最厚重的民生底色。

逻辑迭代

重构融资链条推动行业行稳致远

房地产行业的平稳健康，离不开科学稳健的融资体系。本轮新政跳出短期刺激需求的传统路径，把改革重心放在重塑项目融资规则上，推动信贷逻辑从“看企业主体”转向“看具体项目”，筑牢全流程风险防火墙。新政明确推行项目主办银行制度，一个项目对应一家主办银行，统筹开发贷款、资金封闭监管，贷款期限匹配项目建设销售全周期，还本节点延后至项目竣工备案之后，保障项目建设资金专款专用，避免资金挪用风险。

“政策不是收紧融资，而是规范融资。”徐州本地一家房企负责人感慨，过去行业高速时期，高杠杆、快周转成为不少企业的生存路径，一旦市场波动，风险就沿着链

条传导到项目、购房者。新规则之下，优质项目获得合理金融支持，靠高杠杆滚动扩张的旧路不再可行，倒逼房企回归开发建造主业，把资源更多投向房屋品质提升。

作为区域中心城市，徐州土地市场理性运行，坚持稳地价、稳房价、稳预期，土地集中供应、熔断摇号机制有序实施，引导企业理性拿地，不盲目扩张规模。部分房企主动调整经营策略，压缩非必要成本，深耕产品、精细打磨，把资金投入户型优化、小区配套、建筑品质提升。融资制度改革，如同为行业装上“安全阀”，淘汰粗放发展旧路径，引导行业实现良性循环，让踏踏实实做产品的企业拥有更好的发展土壤，为城市建设持续输出高品质住宅产品。

兼顾冷暖

政策柔性适配多元安居现实

改革既要坚定方向，也要兼顾千家万户差异化的现实居住诉求。本次新政适度延长个人住房贷款最长年限至40年，由借贷双方协商确定具体期限，丰富家庭还款方案选择，减轻部分家庭月供压力，更好适配不同收入群体的生命周期置业需求。改革并非一刀切全面取消预售，而是优化升级预售管理，实行现房销售“有序推进”，兼顾开发建设实际与群众多元购房选择，给市场平稳过渡留出充足空间。

在徐州，多层次住房支持体系早已落地生根。公积金政策持续释放红利，夫妻双方最高可贷120万元，青年人才、多子女家庭、改善型住房享受额度上浮；实现苏鲁皖豫等多地公积金互认互贷，跨省缴存人员在徐购房享受同等贷款待遇，助力周边城市人才落地安家；支持父母子女公积金互助还贷，减轻年轻家庭置业负担，一项项惠民举措温暖万千家庭。

二手房市场保持活跃，去年以来成交量增速位居全省前列，刚需、改善、置换需求有序释放，主城区优质次新房流动性向好，市场分化更加凸显，品质好、配套优的房源更受青睐，远郊配套薄弱房源面临去化压力，市场用脚投票，“品质为王”的时代已然到来。

记者在房产服务大厅走访看到，置换改善群体占比不断提升。家住铜山区的薛先生，因为家里添丁，卖掉居住多年的老房子，计划置换一套空间宽敞、配套完善的改善住宅。“买房不再追求投机增值，更看重居住舒适度、社区服务，看重住进去之后的日子。”薛先生的想法，代表当下主流置业心态。

房子回归居住属性，刚性需求得到保障，改善需求有序释放，新的制度框架尊重城市差异、家庭差异，既守住风险底线，又给合理安居诉求留出充足空间。

面向未来

新模式绘就城市安居新图景

房地产发展新模式，从来不是一纸文件，而是政府、金融机构、开发企业、购房群众多方协同共建的系统工程。对于徐州而言，国家新政落地，既是机遇也是考题。

业内人士认为，接下来，地方需要结合城市人口规模、产业结构、供需格局做好政策承接，细化现房销售落地细则，持续做优预售资金监管，深化交房即交证，用好公积金惠民工具箱，持续激活“卖旧买新”置换链条，支持刚需和合理改善住房需求，保持市场平稳运行。

对本地房企来说，告别高杠杆快周转的旧时代，比拼产品力、服务力的时代已经到来。抛弃图纸营

销的路径依赖，沉下心打磨户型、景观、物业服务，适配本地老百姓真实居住习惯，打造安全舒适绿色的“好房子”，才能赢得市场认可。对于广大购房者，置业观念也应理性调整，摒弃炒房幻想，擦亮眼睛，优先关注项目交付保障、产品真实品质，理性评估家庭收入，量力而行规划置业，守护家庭资产安全。

一座座高楼拔地而起，一个个家庭点亮温馨灯火。房地产一头连着宏观经济大盘，一头连着百姓民生冷暖。本轮一揽子楼市新政，本质上是一场立足长远的制度革新，短期看是防范化解风险，长期看是重塑行业运行底层逻辑，剥离房产投机属性，夯实居住民生属性。

一揽子楼市新政来了，读懂改革底层逻辑