

■8·28 房地产新政解读

买房告别“开盲盒”

本报记者 尹亮

连日来,8·28 房地产新政引发社会广泛关注。不少人简单将这一轮政策解读为短期刺激成交、拉动楼市回暖的救市举措。记者在徐州走访售楼现场、土地市场,对话业内专家、房企从业者与普通购房者发现,新政的深层要义,并非简单刺激市场热度,而是重塑行业运行底层规则,推动房子回归居住本源,构建房地产平稳健康发展的新模式。

跳出短期刺激 筑牢楼市运行新框架

“不要只盯着成交量的短期变化,8·28 房地产新政本质是给历轮调整后的房地产市场确立一套新的游戏规则。”本地房产行业研究人士孟庆立向记者表示,过去行业处于高速扩张阶段,高杠杆、高周转、土地增值循环互相加持,房价上涨预期成为行业运转的核心驱动力。历经市场自发出清,房企普遍主动收缩规模、严控拿地、优先保交付,市场已经完成一轮自发去杠杆。新政正是在此基础之上,把市场演化形成的现实变化固化为制度约束,为未来行业发展装上“限速器”,避免重新回到疯狂扩张的旧轨道。

在徐州多个售楼处,记者能够感受到市场心态的明显转变。不少看房市民不再执着打探“房价会不会大涨”,更多把目光投向房屋品质、交付风险、社区配套等。“过去买房,很大程度赌的是未来升值,现在更看重一家人住得舒不舒服。”正在看房的市民王先生道出不少购房者的心声。

政策的出发点,不在于制造一轮普涨行情,而是厘清开发端、金融端、消费端的权责边界,搭建长期稳定的制度体系。

杠杆重新分配 剥离房产投机金融属性

谈及新政,40 年最长按揭年限备受热议,有声音担忧政策会鼓励居民大规模加杠杆炒房。“这是一种误读,新政不是简单的全面去杠杆,更不是房地产行业去金融化。”徐州市房地产业协会会长王成锋介绍,开发端强化约束、压降杠杆,居民自住端保留合理信贷支持,才是政策的真实导向。开发贷、项目融资、不动产资产证券化融资等金融工具依旧保留,按揭贷款继续服务居民安居

需求,真正剥离的,是把房子当成投机套利工具的机制,是对“房住不炒”的实际兑现。

贷款 100 万元,利率 3%,30 年月供约 4216 元,40 年月供降至 3581 元,月供压力得到明显缓释,总利息相应增加。拉长贷款年限,核心作用是减轻自住家庭月度现金流压力,而非诱导投机炒作。“房企再也不能依靠拿地、预售、回款、再拿地的模式无限滚动扩张。预售资金监管、项目封闭管理,约束资金跨项目腾挪,企业赚钱更多要靠自有资本、项目真实现金流与产品竞争力。”王成锋坦言,过去 1 亿元自有资本,依靠预售与金融杠杆,可以撬动几亿元开发规模,这套放大机制已经被制度扎紧笼子。

金融依旧是不动产行业的必要配套,但服务对象已经发生根本转变,从服务资金跨项目腾挪的资产循环,转向服务项目建设和百姓真实居住消费,打破“房价上涨—土地增值—信贷扩张”的自我强化闭环。

瞄准真实需求 筛选理性购房群体

周末的徐州主城区改善楼盘,到访客户络绎不绝,但少了昔日抢房的躁动。“现在来看房的客户,大多是结婚安家、子女就学、置换改善等,决策围绕居住需求;抱着博价差、赌涨跌心态的观望群体,很难被政策撬动。”一位案场销售经理告诉记者,新政瞄准的正是实打实的自住群体,并不迎合资产博弈的投资心态。

市民张女士计划置换一套大户型,家中孩子即将入学,长期居住是首要考量。“以前买期房,全靠图纸和宣传,心里总悬着一块石头,担心交付缩水。现在可以等到楼栋封顶实地看户型、采光,再加上 40 年按揭降低月供负担,只要收入稳定,就敢下决心。”在她看来,自己买房首要诉求是家庭居住,短期房价涨跌只是次要参考。

业内人士分析,对于自住家庭来说,封顶预售、好房子建设、40 年按揭的组合,已经化解掉大部分购房核心顾虑。封顶楼栋可以实地核验户型格局、楼间距、采光,降低烂尾风险;拉长贷款年限减轻月供负担。至于家庭收入稳定性,属于宏观就业范畴,并非房地产政策能够解决。如若后续叠加利率下行,政策效果还将进一步释放,但利率下行并非政策生效的前置条件。政策不再追

求全民入场,而是筛选真实居住需求,打消他们的交付顾虑,让真正有住房需求的消费者敢于为看得见的产品买单。

风险格局重塑 封顶预售作为过渡路径

全面现房销售是制度演进的长远方向,但不会一步落地,封顶预售成为现实过渡方案。记者走访了解,倘若立刻全部执行现房销售,房企需要全额垫资完成建设,资本金门槛大幅抬升,中小开发主体会批量出局,新房供给阶段性收缩,开发成本也会传导至房价。而传统早期预售模式,购房者付款时楼栋尚在建设阶段,烂尾隐患突出。封顶预售取两者之间,主体结构完工之后方可预售,把烂尾风险从购房者身上剥离,同时保留适度预售回款通道,兼顾行业供给稳定。

“封顶后看得见楼栋主体,户型、朝向、采光一目了然,但外立面、精装、园林、地下车库、公区配套还属于待兑现状态。”业内专家提醒,烂尾只是转移,并没有完全消失。在资金监管约束之下,大盘项目分栋滚动开发会成为房企理性选择。一个十余栋的小区,分批建设、分批封顶销售、分批交付,缓解资金压力,却带来新矛盾:楼栋可以率先完工,但园林、地下车库、大区管网很难同步建成。

先入住的业主,可能要长期面对工地施工、配套集中的影响,首批业主成为小区的“拓荒住户”;后期批次社区配套成熟,但可能面临价格上浮、楼栋遮挡等新问题。破解这一矛盾,需要规划层面硬性锁定分期开发时序,监管账户预留配套建设专项资金,不能随着楼栋封顶就全部提取。烂尾风险大幅消解,但配套延后、体验打折扣的风险,依旧需要购房者理性甄别。

土拍逻辑迭代 “小快灵”供地激活市场活力

8·28 房地产新政重塑行业开发逻辑,也彻底改写了土地市场的供地与拿地规则,徐州土地市场呈现出精准适配、良性回暖的全新态势。贴合房企新发展模式的“小快灵”宗地成为供地主流,这类地块体量适中、开发周期短、资金占用少,完美适配当前房企严控风险、稳健经营、现金流优先的经营策略,一经推出便获得各大开发企业的广泛认可与追捧。

相较于过去大规模大体量地块的长线开发模式,如今主城区以及新城片区核心板块,持续推出小规模、高适配、配套成熟的优质宗地,主打短期开发、快节奏去化、低风险运营。优质供地结构的优化,有效降低了房企拿地门槛和资金压力,极大提振了民营企业拿地的市场信心,沉寂已久的民企力量正式回归徐州土地市场,市场活力持续释放。

市场热度直观体现在土拍结果上,核心区位优质小宗地不再是底价成交的常态。多个主城核心地块吸引多家民企、优质房企同台竞价,激烈角逐之下出现合理溢价成交,充分印证市场对优质地块、稳健开发模式的高度认可。

业内土地从业者表示,新政下房企拿地不再依赖金融杠杆放大收益,而是立足项目本身的产品价值和终端去化能力。“小快灵”的精准供地模式,既贴合房企稳健发展需求,又能持续补齐城市宜居配套、优化新房产品供给,推动土地市场从粗放扩张转向高质量、可持续的良性发展轨道。

产品价值回归 好房子由市场来投票

“过去好房子更多停留在宣传图纸上,购房者在收房之前很难完整检验品质。未来封顶、准现房乃至现房逐步普及,户型、层高、外立面、公区、车库都可以实地感受,好房子从概念营销转变为市场产品。”徐州鼎甲置业董事长王凯感慨,行业逻辑发生反转;旧模式信用在前,产品在后,擅长把还没有建成的房子变现;新模式产品在前、变现在后,企业必须实实在在造出经得起检验的房子。

政策划定品质底线,市场决定价值上限。政府通过规范守住建筑质量、消防、隔音等基础标准,保证住宅品质“不差”;消费者用真金白银投票,为户型、社区、物业、地段的综合品质支付溢价,奖励真正做产品的企业。房地产回归本真价值,房价更多锚定地段、人口收入、配套、建筑品质、二手房比价,不再由单边上涨预期主导。

未来行业形成全新循环:立足真实居住需求,审慎研判项目价值,以可控资本完成建设,打磨有竞争力的产品,消费者实地验货购买,企业收获合理利润。房地产不需要依靠房价上涨,同样可以实现良性循环。



插图依托 AI 技术绘制

住房保障政策进地铁“摆摊”

本报讯(记者 尹亮)9月1日,为期半个月的徐州市“住房保障政策宣传活动”拉开帷幕后。本次活动由徐州市住建局牵头,联合市国盛集团、数据集团、产城集团、新盛集团共同开展,依托彭城广场站、淮塔站两大地铁核心换乘站点的徐房严选展厅,把权威住房保障政策从政务窗口搬到群众身边,打通民生服务落地“最后一公里”,让惠民安居政策精准触达新就业群体、外来务工人员、低保及特困家庭等重点人群。本次宣传活动聚焦群众安居痛点、

难点,重点系统解读市区公共租赁住房、配售型保障性住房两大核心惠民政策,集中推介云龙区、泉山区、鼓楼区三大城区优质保障房资源,坝山新苑、淮熙公寓、九里新苑等热门优质房源悉数亮相。项目户型多样、配套成熟、区位优势,能够满足不同家庭的居住需求。活动现场,工作人员一对一答疑解惑,细致讲解保障房适配人群、申报门槛、办理流程、租金标准、配售规范等关键信息,帮助市民精准自查申报资格,一站式解答群众安居疑问,全方位普及

住房保障惠民细则。

“刚参加工作不久,希望能够住进公租房,减轻生活压力,但以前看新闻,公租房供不应求,总感觉自己很难有机会。”今年刚入职徐州某企业的青年职工小张,专程来到彭城广场站展厅咨询,在工作人员的细致讲解后豁然开朗,“现场把补贴政策、申请步骤、房源情况都讲得明明白白,同时让我知道了,公租房对我们‘新市民’非常友好,申请到的机会很大。”

常年在徐州务工的外来务工人员王

先生感触颇深,他常年为租房奔波,市场房租压力让家庭负担较重。“如果不是通过这次活动,我还以为公租房只对徐州户籍开放,没想到我这样的外地人也具备申请公租房的资格。”王先生现场梳理了申报材料,计划尽快提交申请,“城市的暖心政策,让我们外来务工者真正感受到了归属感。”

近年来,徐州持续织密住房保障民生网络,优化梯度化租金补贴、容缺受理、跨区换房等便民举措,精准适配不同群体安居需求,持续降低群众安居成本。

此次住房保障宣传活动,既是徐州住建部门便民利民的务实举措,也是城市温度的生动体现。下一步,徐州将持续优化住房保障服务体系,常态化开展政策下沉宣传,不断完善安居配套保障,持续扩大惠民覆盖面,让更多群众共享城市发展红利,切实实现“住有所居、住有宜居”的民生目标。

小微工程有了「硬杠杠」

限额以下房建市政工程安全生产纳入监管

本报讯(记者 尹亮)投资额 30 万元以下、建筑面积 300 平方米以下的小微工程,点多面广、体量细碎,长期是建筑安全监管的薄弱环节。近日,徐州市住房和城乡建设局联合市安委办印发《徐州市限额以下房屋建筑和市政基础设施工程安全生产管理工作指引(试行)》,补齐小微工程监管短板,打通安全生产监管“最后一米”,为城乡建设安全筑牢基层防线。

限额以下工程涵盖小型改扩建、商铺装修、既有住宅加装电梯土建、临时建筑等诸多类型,量大分散,以往容易出现“看得见的管不了、管得了的看不见”的监管盲区。此次出台的指引划清监管边界,明确抢险救灾工程、农民自建低层住宅、住宅室内装修等不在管理范畴,让监管靶向更加清晰。

制度设计上,徐州推行“先登记后施工、完工要告知”闭环管理模式。建设方开工前 3 个工作日向属地镇街完成项目信息登记,施工现场公示参建主体、风险点;工程结束 3 个工作日内报送完工信息,实现“一项目一档案”,做到项目底数清、情况明,从源头杜绝无备案盲目施工现象。

聚焦动火、有限空间、高空作业、保温材料施工等高风险作业,指引把安全管控落到具体工序。严格落实动火“四个一律”“六必须”、有限空间“先通风、再检测、后作业”等硬性要求,压实建设单位首要责任、施工单位现场主体责任,同时向参建双方送达书面安全责任告知书,把风险提示摆在开工之前,推动安全投入、安全培训、安全管理、应急救援“四到位”落地见效。

基层监管力量也得到机制赋能。各县(市、区)住建部门强化技术支撑,为镇街监管提供专业指导;镇街依托巡查检查表开展常态化现场排查,用好“镇街吹哨、部门报到”联动机制,建立隐患排查—移交—整改—验收—销号”全链条处置流程。发现重大事故隐患,可直接下达停工整改文书,实现隐患早发现、早处置,真正做到隐患见底、整改彻底。

“小工程连着大安全。”业内人士表示,该指引立足地方实际,把过去分散、模糊的小微工程安全要求系统化、流程化,破解限额以下工程监管力量不足、责任边界模糊等难题。既为基层监管提供清晰可操作的工作工具箱,也倒逼建设、施工各方绷紧安全之弦,对完善住建领域全链条安全治理、防范化解小微项目安全风险具有示范意义,以精细化监管守护群众生命财产安全,助力城乡建设高质量发展。

“一岗一页”,划清公路养护“责任田”

本报讯(记者 范海杰 通讯员 张洪瑞)近日,徐州市普通国省道路路面养护工程“一岗一页”岗位职责清单正式印发。这是徐州市公路事业发展中心在路面养护工程精细化管理领域的又一次探索,推动公路养护施工质量管理工作向岗位化、精细化、标准化迈进。

据了解,路面养护工程涉及的工序交叉频繁、作业面集中,对一线岗位的精细化操作要求更高。传统岗位职责往往篇幅冗长、内容笼统,一线作业人员“记不住、用不上”,质量管控要求难以真正传导到每个岗位、每个环节。

为此,市公路部门率先在路面养护工程施工单位推行“一岗一页”创新举措,针对不同施工岗位逐一梳理质量职责、操作要点和控制标准,将复杂的质量要求浓缩为一页纸,让每个岗位人员“看得懂、记得住、能做到”。

为确保“一岗一页”既科学规范又务实管用,市公路中心邀请了施工、监理单位的技术骨干、技术服务单位代表以及资深行业专家,组建联合研讨组,开展了多轮次、多层面的专题研讨。

研讨过程中,各方立足路面养护工程施工实际,逐岗位梳理质量管控关键节点。从原材料进场检测与储存管理,到混凝土拌合时间控制;从摊铺的速度、厚度与温度控制,到碾压的遍数、速度与轨迹要求;从接缝处理的平整度控制,到成品保护的养护期间管理……施工人员讲实操痛点,监理人员谈监管要点,技术服务代表说规范标准,行业专家把方向定框架。经过反复打磨,最终形成了一套覆盖路面修复养护主要施工岗位、贴合一线实际的质量职责清单。

建筑施工“质量月”活动启动

本报讯(记者 范海杰)金秋九月,质量筑城。为贯彻落实全国、江苏省 2026 年“质量月”活动部署要求,我市启动住房城乡建设系统建筑施工“质量月”活动。

本次“质量月”紧扣“增强质量技术基础能力,提升质量安全保障水平”全国活动主题,坚持以人民为中心,把群众居住品质需求摆在突出位置,统筹政策学习、主题宣传、研讨观摩、培训交流等多项任务,推动政府监管、企业履责、社会监督多方协同,营造“人人关心质量、人人享受质量”的行业与社会氛围。

以建筑施工“质量月”为契机,市住建部门将开展一系列活动。组织政策法规学习,通过专题讲座、施工质量问题的防治实景观摩、法治课堂、短视

频、“四不两直”检查、质量监督抽检、检测能力验证等形式,面向房屋建筑和市政基础设施工程参建各方责任主体,普及相关法律法规,引导各参建主体依法履行好工程质量主体责任。开展质量主题宣传,通过政策解读、发布典型案例等方式,广泛宣传工程质量管理先进制度与有效举措。发挥行业协会学会平台作用,组织开展标准宣贯、技术培训、经验分享、检测开放日、现场观摩等活动。指导企业开展质量宣传,鼓励群众参与质量监督,营造良好社会氛围。

本月,《城建周刊》将推出建筑施工“质量月”活动系列宣传报道,持续挖掘全市各地鲜活实践,全方位展示我市住房城乡建设系统质量提升工作成效。