

云新
发布

政策效应不断释放,市场信心有效提振,社会预期更趋稳定—— 我省房地产市场回稳向好

昨日,云南省人民政府新闻办公室在云南海埂会堂举行云南省房地产市场加快回稳向好新闻发布会,介绍全省房地产市场运行情况,深入解读《关于云南省进一步促进房地产市场加快回稳向好的指导意见》(以下简称“省7条措施”)。

回稳向好 市场运行呈现出五大良好态势

发布会上,云南省住房和城乡建设厅副厅长黄媛介绍,2025年1至9月,云南省房地产市场多项核心指标表现亮眼,市场运行呈现出“销售增、投资稳、房价稳、库存降、服务优”五大良好态势。

销售增速领跑全国。全省商品房销售面积约1449万平方米,同比增长5.7%,连续6个月正增长,高于全国平均增速11.2个百分点;二手房成交面积1585万平方米,同比增长13.5%,省外人群购房占比达31.7%,较2022年提升6.9个百分点,每卖出3套房就有1套由省外人士购买。

投资结构持续优化。全省房地产开发投资完成约962亿元,降幅收窄至-1.3%,高于全国平均水平12.6个百分点;其中住宅开发投资748亿元,同比增长3.2%,已连续8个月正增长。

房价保持合理区间。全省商品房均价6590元/平方米,同比下降1.4%,稳控在±5%的合理波动范围。

库存去化效率提升。截至9月底,全省商品住宅库存去化周期缩短至17.4个月,2024年10月后新获预售许可的商品住宅去化周期仅13.9个月,均处于12至18个月的合理区间。

物业服务提质扩面。全省城镇住宅小区业委会、物委会覆盖率超95%,物业服务覆盖面达92%以上,建成“美好家园小区”197个(其中国家级6个)，“好房子+好服务”格局基本形成。

精准发力 7条措施覆盖消费、供给、金融全链条

为进一步巩固市场向好态势,云南省于9月26日出台“省7条措施”,聚焦住房消费激发、存量盘活、高品质供给等关键环节,打出政策组合拳。

加大住房补贴优惠政策支持力度。明确提出支持农民进城置业、省内外旅居人群购房、以旧换新购房、青年人置业、人才购房、多子女家庭购房。省级层面将安排专项资金,对在全省重点城市购买新建商品住房的购房人予以购房补贴,并鼓励各地根据自身财政状况和房地产市场情况出台住房补贴政策,激发住房消费潜力。

进一步加大住房公积金支持住房消费力度。明确了提高个人住房公积金贷款额度、购买星级新建绿色建筑住房和绿色生态小区住房的可适当增加贷款上



“旅居云南”推动房地产发展 本报记者 周凡 摄

浮额度、支持“又提又贷”“带押过户”以及“白名单”项目按揭合作准入、放宽灵活就业人员公积金缴纳要求等具体支持政策。

盘活存量低效用地和存量房屋。支持发行地方政府专项债券用于收回收购符合条件的存量闲置土地和城镇老旧小区、城中村、城镇棚户区改造项目以及收购存量商品房用作保障性住房。鼓励闲置低效利用存量房屋改造利用,依法依规转换土地用途。鼓励国企主动收购盘活项目,引入“非银金融机构+代建”模式参与风险化解。明确了可将公积金增值收益符合条件部分用于城镇保障性安居工程,去化商品房库存。

加大高品质“好房子”供给。明确要加快出台我省推进高品质住宅建设工作方案、“好房子”技术准则和标准体系,鼓励各地开发建设一批高品质的住宅试点项目,进一步完善基础设施建设,推进宜居城镇建设试点,促进旅居云南与房地产融合发展。

加强对房地产业健康发展融资支持。明确要求推动“白名单”项目扩围增效,确保合规住房开发项目“应进尽进”、贷款“应贷尽贷”、放款“能早尽早”。加强对中小企业特别是民营企业的信贷支持,缓解企业资金压力。

为境外机构、外商投资企业和境外个人购房提供便利。落实《国家外汇管理局关于深化跨境投融资外汇管理改革有关事宜的通知》有关要求,取消有关购房限制。满足条件的境外个人购房时可先凭购房合同或协议先行支付,后续再补办购房备案证明文件,

打造安心购房环境。明确着力打造购房一件事全链条服务体系,实现“一码通办”。加强项目资金监管,推行“质量信息公示”“工地开放日”“先验房后收

房”“交房即交证”和“质量手册”等制度,加强对交易房源、房地产经纪机构及从业人员的管理,规范经纪服务收费,依法依规打击违规销售、虚假宣传等违法行为,保护购房者合法权益。

特色引擎 33个试点县贡献八成省外购房量

依托生态资源优势,云南正以“旅居云南”新品牌推动房地产差异化发展,探索“自然资源+城市景观+生活住宅+心配套+目的地式主题体验”新模式。

区域特色凸显。西双版纳州省外购房占比达74.9%,保山、楚雄、丽江超40%,昆明超30%;腾冲聚焦温泉资源打造“开发+居住+运营+收益”项目,元谋、景洪主推候鸟型避寒康养产品,满足不同消费层次需求。

试点引领发展。选取景洪、腾冲、元谋、古城区等33个县(市、区)推进宜居城镇试点,这些区域的房地产投资、销售均占全省60%以上,省外购房量占全省省外购房总量的80%,将进一步发挥示范支撑作用。

城市品质支撑。全省城市(县城)建成区绿地面积超8万公顷,绿地率达40.37%;城市更新在建项目1776个、储备项目3200多个,“15分钟生活圈”覆盖康养、教育、医疗等需求,为旅居发展奠定坚实基础。

协同保障 配套支持举措夯实市场发展根基

发布会上,各相关部门也介绍了配套支持举措。

云南省发展和改革委员会二级巡视员李安荣:“十四五”以来累计更新改造城市燃气、给排水管网2.74万公里,开工改造城镇老旧小区1.06万个(惠及

102.54万户)、棚户区18.09万套,显著提升城市承载能力。

云南省财政厅综合处处长李汉磊:“十四五”累计筹措133.5亿元补助资金支持保障房建设,首次在省级层面安排购房补贴资金,并落实契税优惠(140平方米及以下首套房契税1%、二套房1%,140平方米以上首套房1.5%、二套房2%)、普通标准住宅土地增值税免征等政策。

按照省委、省政府工作要求,会同省住房城乡建设厅等部门出台关于进一步促进房地产市场加快回稳向好的指导意见,并将首次在省级层面统筹安排资金,在全省重点城市范围内购买新建商品住房的符合条件的购房人发放住房补贴。同时,鼓励有条件的地方,根据自身实际出台本地区的购房补贴政策。省级补贴和地方补贴可同时享受,以有效发挥财政补贴资金的引导撬动作用。

云南省自然资源厅自然资源开发利用处处长王鹏:省自然资源厅建立“周调度、月通报、季度推进”机制,优化完善“增存挂钩”机制,在全面推进批而未供和闲置土地处置的同时,重点紧盯房地产用地,坚持分类施策,鼓励企业优化开发、促进市场流通转让、支持政府收回收购等措施,全面妥善处置闲置存量房地产用地。截至目前,全省已处置闲置土地3.35万亩,其中房地产用地处置0.59万亩。同时,支持各地利用存量低效用地建设保障性住房、发展产业、完善公共服务设施。鼓励地方将闲置和低效利用的商业办公、厂房等存量房屋改造利用,推动存量房屋功能转换和混合利用,根据建筑主导功能依法依规合理转换土地用途。

本报记者 张勇