

房交会以来楼市热度持续攀升 市场新增需求强劲

# 我市房地产调控优化政策效果显现

本报讯(记者 陈琦)在房地产调控政策和秋季房交会的带动下,我市房地产市场热度攀升,房屋交易量大幅增长,项目售楼处到访量、认购量创新高,成交数据反弹,接近年初小阳春峰值水平。据市房地产市场服务中心统计,中秋国庆“双节”期间,全市新建商品住房成交1102套、11.57万平方米,同比增长103%、91%,特别是在新政带动下,非我市户籍居民购房占比提升5.4个百分点,市场新增需求强劲。“双节”后第一周,市场热度继续升温,新房成交量环比增长近九成,二手房成交环比增长约1.7倍。

## 房贷利率达近年最低水平 新政叠加活动特惠 引燃置业热情

当房交会遇上“黄金周”,新政利好叠加活动特惠,多重福利引燃市民置业热情。这个中秋国庆假期,天津房地产市场市场明显升温。

9月以来,市住房城乡建设委、中国人民银行天津市分行等部门主动适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,适时调整优化房地产政策,连续出台多项房地产政策,更好满足居民刚性和改善性住房需求。

随着我市精准调控完善住房限购各项政策落地,目前,全市仅市内六区限购,其他区域不再实施住房限购措施。大学毕业生在市内六区购房的,提供在我市就业的合同或者开办企业的证明就可以购买1套住房,不再要求提供6个月的纳税或社保证明。

此外,我市全面落实住房信贷优惠政策。降首付,将限购区域和非限购区域首套房和二套房商业性个人住房贷款最低首付比例统一为不低于20%和30%。降利率,将全市二套房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率加20个基点,按照目前LPR(贷款市场报价利率)计算,二套房利率下限为4.4%。目前,我市首套房贷款仍然执行LPR减40个基点的优惠利率,最低为3.8%。当前首套、二套房贷款利率都是近年最低水平,居民房贷利息负担大幅减轻。此外,还有“认房不认贷”、住房公积金贷款支持政策等,各项政策都在大力度支持刚性和改善性住房需求。

“此次政策的最大亮点就是限购区域和非限购区域分开调控。比如,居民在外围区域有房,市内六区无房,不论是否已结清房贷,在市内六区购房均可享受首套住房信贷政策,反之亦然。”中原天津研究院负责人高飞说,“天津市民很多都是在市内六区有房子,也具备改善需求,但市区商品房总价较高,此次政策使得这类需求在环城区域得到释放。这类人群在环城区域的首付和利率都享受首套政策,包括税费的减免,这些举措降低了大家的购房门槛。”根据中原研究院监测,西青区中北镇和西水板块、东丽区环内板块、北辰区临近中环线的项目吸引了大量来自市区的改善性购房者。近年来,我市城镇化率提升较快,很多来自环城和远郊区域的人口进入市区就业,此次政策解决了这一群体在市区购房置业的资格和首付门槛过高问题。

中指研究院数据显示,作为天津优化限购后的第一个月,9月商品住宅共计成交78.16万平方米,环比增长42%。“这说明各项政策的效果正在显现。”中指研究院天津公司研究副总监田文刚说,“从房交会开幕的9月21日至10月6日,全市新建商品住宅成交面积51.69万平方米,同比增长45.07%,市场成交明显回升。分区域来看,9月全市16个行政区中有13个区成交量保持增长。价格方面,9月全市新房成交均价为16668元/平方米。只是在房交会期间,新房成交均价略有下降,主要是因为新政实施后企业积极开展促销活动,包括推出特价房、送家电大礼包、买房送车位等。”

“秋季房交会举办以来,天津新房和二手房市场呈现出超强活力。天津贝壳平台数据显示,9月29日至10月15日,新房共成交1572套,同比增长63.07%,二手房成交2473套,同比增长44.37%。由此可见,无论是新房还是二手房,在房产新政和房交会的带动下,都较去年有了大幅度的上涨。”贝壳天津站市场总监杜刚说。

## 各区补贴政策加持 迎来集中购房高峰 热度或将持续

为了进一步减轻购房者的负担,目前,西青区、静海区、武清区、宝坻区、北辰区相继发布了本区的购房补贴政策,西青区补贴购房款的0.5%、最高不超过4万元,武清区补贴购房款的1%、最高不超过3万元,静海区、宝坻区、北辰区补贴购房款的1%、最高不超过5万元。购房补贴政策进一步坚定了购房者的置业决心,有补贴区的项目售楼处到访量比补贴政策发布前增长超三成,迎来集中购房签约高峰。

天津贝壳平台数据显示,“双节”期间,有补贴的相关区域新房客户的咨询量明显增加,环比假期前一周整体提升幅度接近20%,购房者在这些区域看新房、选新房意愿比较明显。在成交量方面,“双节”期间,有补贴的区域,新房认购数量环比前一周大幅提升208%。在各类利好政策和补贴的双重加持下,更多购房者选择出手买房。

当前,房地产市场供求关系发生深刻变化,新的购房逻辑逐渐清晰。“现阶段,城市房价的主动上涨已很难通过单一方式实现,而是需要靠经济增长、人口转入等多手段并举的方式带来真正的购房需求,比拼城市综合竞争力的时候到了。”田文刚表示,根据近期认购量高的新盘项目能看出当下天津房地产市场的三个特点,“一是新政效果得到较快速度展现。限购区和非限购区的套数、房贷互不认,让改善性购房门槛降低,不少家庭购房资质由二套变首套,再加上认房不认贷,利率下降,购房补贴措施等直击消费者购房核心点,刺激市场需求释放。二是改善项目关注度更高。由于改善性需求购房者有过购房经验,对于政策、宏观环境更敏感,在项目选择上有自己的判断力,从监测数据来看,核心区改善、城市外溢改善项目卖得更好。三是分化持续加强。受市场外溢影响,品牌影响广、产品品质高、资金实力强的项目热度更高。”

据了解,大多数区的购房补贴政策持续到年底,业内预计,相关区新房项目热度将持续。近期,一系列利好调控政策出台,从购房门槛、首付支出、后期还贷压力等方面为购房者降低了买房压力,对于天津这样以刚需和刚改为主力购房特征的城市来说,注入了比较强劲的市场盘活动力。再结合适时举办的秋季房交会,为供需两端搭建了很好的交流互动平台,也为利好政策的顺利落地提供了便利条件。”杜刚认为,在“金九银十”的下半程以及今年后几个月,整个天津房地产市场会继续保持不错的活力。

天开应用场景联盟成立

天开园联合重点企业推进应用场景开放共享



本报讯(记者 张璐)昨天,天开集团联合天津市12条产业链重点企业发起成立天开应用场景联盟。今后,天开园将建立天开应用场景清单、天开企业能力清单,联合重点企业共同推进应用场景开放共享,加快天开园科技成果高效转化,促进初创企业快速成长。

据介绍,天开园将一对一摸排产业链重点企业需求,征集具有技术先进性、应用独特性和行业创造性的应用场景,遴选“优质场景”面向园区企业进行推荐。同时,对标天津市12条重点产业链,形成园区重点企业能力清单,定期举办应用场景发布活动。通过组织一对一应用场景对接,促进产业链重点企业与高校、院所、园区初创企业等深度沟通。

“我们鼓励联盟单位与天开园企业组建创新联合体,推动科技成果验证应用。”天开集团副总经理王杨表示,“今后,天开应用场景联盟将重点聚焦创新场景征集发布和园区重点企业能力推介,协助重点企业集聚创新资源,帮助园区初创企业明确发展目标。”

平行车安心嗨购节举办直播展销试驾会

打造“线上直播+线下体验”零售模式

本报讯(记者 马晓冬)作为第二届中国(天津)平行车安心嗨购节的特色活动,昨天,平行进口汽车直播展销试驾会在滨海新区开启,这也是天津口岸首次对外开展平行进口汽车试驾活动。

据了解,此次试驾活动推出了十余款平行进口汽车热销车型,邀请汽车领域的网络直播“大咖”及平行进口汽车意向客户参与。为保障安全,所有试驾车辆都进行了审批及报备。除试驾车型外,本次活动还联合专门从事平行车直播业务的名车之播基地,选取了多款新、奇、特车型进行线上直播讲解,满足消费者的个性化需求。

“平行进口汽车相对小众,我们过去主要靠车城、展厅进行展示,但辐射范围有限。”名车之播基地运营方天津渤海供应链管理有限公司董事长李天学告诉记者,“这次安心嗨购节利用直播的形式让更多人深度了解平行进口汽车,效果超出我的想象,直播间里非常火爆,这次活动可以起到促进市场消费的作用。”

天津市平行进口汽车流通协会秘书长张婷表示,协会将继续推出系列活动,挖掘平行进口汽车资源,鼓励更多企业发展“线上直播+线下体验”新零售模式。

前三季度超1亿人次致敬老卡乘客享公交服务

公交车敬老服务线路增至27条

本报讯(记者 苏晓梅)临近重阳节,记者从市公交集团了解到,今年前三季度,我市持敬老卡乘客享受公交车出行服务超1亿人次,占公交出行总人次的三成多。该集团今年将敬老服务线路增至27条。

市环保突出问题边督边改公开信息

本报讯 截至2023年10月19日,我市生态环境保护督察工作领导小组办公室共转办群众信访举报件15259件,其中:滨海新区2821件,和平区452件,河东区874件,河西区871件,南开区1000件,河北区679件,红桥区360件,东丽区778件,西青区922件,津南区983件,北辰区1085件,武清区922件,宝坻区989件,宁河区666件,静海区1017件,蓟州区785件,海河教育园区36件,市水务局7件,城市管理局6件,市交通运输委2件,市国资委1件,市生态环境局3件。群众信访举报具体问题调查核实及处理整改情况详见《天津日报》和天津广播的新媒体、北方网、天津市政务网和各区人民政府网站。

天津市环保督察整改落实信访举报电话和投诉信箱
专门值班电话:022-83635046
举报电话受理时间:工作日8:30—12:00,13:00—17:30
专门邮政信箱:天津市第89号邮政专用信箱

市民争做爱粮节粮的倡导者推动者践行者

本报讯(记者 吴巧君)10月16日是世界粮食日,本周也是全国粮食安全宣传周,河西、蓟州、西青、武清等区举办形式多样的宣传活动,在广大市民中树立科学健康的饮食消费理念,增强爱粮节粮意识,共创节约型社会。

河西区委改革委员会同区委宣传部、区文化和旅游局开展“节粮爱粮、保障粮食安全”主题词征集活动,同时邀请社会各界人士演唱并拍摄录制短片,提升公众参与度,助力粮食安全、节粮爱粮知识普及。

世界粮食日当天,西青区在杨柳青镇举办宣传活动,志愿者通过现场咨询等方式向市民宣传粗细搭配的膳食饮食习惯,摒弃“讲排场”的传统陋习。市民纷纷在联名倡议书上签名,争做爱粮节粮的倡导者、推动者、践行者。

10月16日,蓟州区在府君山广场召开全国粮食安全宣传周启动仪式,布置了全区粮食产业发展情况展板,向市民发放爱粮节粮宣传品。

武清区利用文化公园、大型商场等人员密集场所滚动播放宣传保障粮食安全的视频,并组织相关人员深入学校、粮食收购企业、机关食堂等发放宣传手册等。

市民表示,这样的宣传活动很有意义,既宣传了节粮减损知识,将爱粮节粮、科学存储、营养膳食的理念传播给公众,又弘扬和传承了中华民族勤俭节约的传统美德。

# 两台新下线大型盾构机“掘进”津城

我市铁路建设又添生力军

本报讯(记者 万红)昨天,开挖直径达13.8米的国产超大直径泥水平衡盾构机“津城1号”在湖南长沙下线。随后,这一由中铁十四局与铁建重工集团联合打造的超大直径泥水平衡盾构机,将用于津潍高铁天津沿海河隧道掘进施工。

据了解,“津城1号”盾构机总长约120米,总重量约3200吨,是目前天津独头掘进距离最长、开挖直径最大的泥水平衡盾构机。刀盘涂装设计灵感来源于《西游记》中的“如意金箍棒”,“金箍”谐音“津沽”。

津沽海河隧道是津潍高铁全线唯一一条盾构隧道,也是天津地区首条独头掘进距离最长的高铁大直径盾构隧道。中铁十四局项目负责人刘志坚介绍,为确保盾构机顺利掘进,该盾构机刀盘配备了连续式磨损检测装置,在掘进过程中可实现对刀具磨损量实时检测,操作人员可及时调整盾构掘进参数。



“津城1号”盾构机。中铁十四局供图



“京滨协同号”盾构机。中铁十四局供图

# 筑牢房产交易安全保障体系 天津链家服务承诺再升级

保障房产交易安全、提升消费者服务体验,一直是房产经纪行业不懈的追求。近日,为进一步满足消费者的实际需求,天津链家对现有服务承诺进行升级,正式发布九大安心服务承诺。

“安心服务承诺升级背后,并非只是条款变化,而是找到消费者真正关心的核心风险点,让这些风险点得到更有效的保障。通过更精准的服务、更有力的保障,让消费者‘买得放心、住得安心’。”天津链家总经理赵杰说。

## 交易保障 对消费者负责

早在2014年,天津链家就推出安心服务承诺。截止到2023年9月底,天津链家已累计退赔垫付13492笔、1.76亿元,为消费者支付安心保障金1.76亿元。

每一个数字背后,都有一个鲜活的故事;每一笔赔付背后,都是链家切实保障消费者权益的决心。

今年2月,王女士通过天津链家购买一套二手房。在装修过程中,楼下邻居反馈王女士家卫生间漏水。经过装修师傅检测,确实存在漏水现象,这可急坏了王女士。

于是她联系天津链家经纪人,链家联系师傅上门检查,发现漏水是由于卫生间管道老化导致。此情况符合天津链家“房屋漏水,保固补偿”服务承诺的保障范围,因此链家安排漏水维修合作方式进行维修,及时修好了管道,王女士对此很满意。



天津链家总经理赵杰做主题分享

像王女士这样的案例,在天津链家还有很多。对于任何一家企业而言,退赔垫付13492笔、1.76亿元绝非易事。链家为何心甘情愿给消费者“赔钱”?

“在遇到有争议的情况时,天津链家秉持一个原则:怎样做对消费者更好,就执行怎样的方案。”赵杰表示,做房产经纪服务千万不能只看短期利益,如果当时出了事情没有及时响应、妥善解决,客户的体验会非常差,企业甚至可能永远失去这位客户。正是为了出了问题及时响应,出事儿链家是真管、真赔付,才让链家长期赢得消费者的信任和口碑。

## 由广至深 加大保障力度

事实上,自2014年推出安心服务承诺以来,在实践过程中,天津链家不断聆听各方反馈,迭代条款内容,力求满足不同阶段消费者的实际需求。

通过分析五年来的退赔垫付数据,天津链家发现“换房解约,补偿损失”、“资金存管,损失垫付”等多项承诺的赔付金额为0,而“房屋漏水,保固补偿”等承诺的赔付笔数相对较多。

“随着时代发展和行业进步,不管是行业还是链家,如今服务能力都有了很大提升,一些交易痛点已经被解决了。我们也在思考,对于今天的消费者真正有价值的承诺,才是我们应该深入保障的。”赵杰说。

因此,天津链家九大安心服务承诺由广至深,聚焦日常交易中容易出现的高频问题,扩大保障范围,增加保障内容及场景。

“房屋漏水,保固补偿”这一条,扩大了我们先前的保障范围。”赵杰介绍,升级前,只有建成年代在2000年以后的房屋,才可申请漏水保固补偿;升级后,天津链家将取消房屋建成年代限制,对于所有建成年代的房屋,客户领取新房屋产权证之日起一年内,房屋主体结构内发生漏水,都可以申请漏水保固补偿。

房产交易流程长、环节多,稍不留神,难免出现扯皮情况。以前,针对经

天津链家居间成交的二手房,在办理缴税或过户手续过程中,若买卖双方任意一方扯皮,天津链家将补偿无责任跑方1000元/次。现在,天津链家将“过户扯皮,补偿一千”升级为“交易扯皮,补偿路费”,在原有保障基础上,将保障范围延伸至交易全流程。具体来说,不仅在办理缴税或过户环节发生扯皮时赔偿无责任跑方1000元/次,如在带看、面签、网签等其他交易环节发生扯皮,还将补偿无责任跑方交通费。

在赵杰看来,对于消费者、对于老百姓有价值的服务才是真服务。“我们把服务过程中的赔付数据进行梳理,从中找到频次高、风险大的风险类别,再通过升级迭代,把这些交易风险变成承诺内容,倒逼我们提升服务能力。”

可以说,链家每次升级安心服务承诺,都在贴近消费者所思所想、满足消费者所需所求,针对市场和消费者的当下痛点,对症下药解决他们的“急难愁盼”问题。

## 立足品质 完善保障机制

安心服务承诺的践行,离不开全方位保障机制的迭代和完善。此次,在升级核心服务承诺的保障范围外,天津链家还在提升赔付速度、提高赔付便捷性和透明度方面下功夫。

比如,将线下流程线上化,原来需要在线下操作的协议签署、资料提交等环节,都调整为线上快捷操作,让赔

付更便捷、客户更省心。

为提升客诉处理时效和满意度,天津链家坚持“30124”客诉响应体系,对于客诉问题,力求实现30分钟快速响应,12小时内提供解决方案,24小时内基本实现客诉解决。

15条绿金服务标准作为链家重要的行为规范,对经纪人的着装、言论、作业行为、从业价值观等都进行了全方位标准化。“我们希望经纪人在阳光下作业,在标准流程下去服务,这样消费者才会获得更好的服务体验。”赵杰说。

天津链家还会定期举行客户座谈会,聆听客户声音,优化服务举措。赵杰分享到,“每次我参加客户座谈会都有很多收获,每位客户都会给我们提供很多真实的购房反馈,这些都便于我们不断迭代,争取输出更好的服务。”

截至目前,天津链家已开展12届客户座谈会,他们希望将客户座谈会一直延续下去,真正站在消费者角度去思考问题。

“如果交易只是交易,那一定是轻的,如果交易是托付,那一定是重的。正是因为我们把每笔房产交易都当作是托付,所以一直严格要求自己,不断拓宽服务深度,切实履行服务承诺,让‘安心买好房,链家真保障’成为刻在行动上的有力承诺。”赵杰说。



天津链家正式发布九大安心服务承诺