

楼市利好政策加码 “金九银十”成色几何

■中国城市报记者 邢 灿

“认房不认贷”、下调购房首付比例、降低存量首套住房贷款利率、多城宣布取消楼市限购……近一个月内，房地产市场迎来多重政策利好。

时逢“金九银十”，伴随着调控新政的密集落地，房地产市场究竟表现如何？未来，如何进一步提振房地产市场信心？政策调整还有多少空间？近日，中国城市报记者进行了相关梳理和采访。

政策持续优化调整 多地官宣取消限购

近期，各地楼市政策落地节奏明显加快。其中，限购政策的优化调整格外受到关注。梳理当前地方关于限购政策的调整内容，大致可分为两类：一类是局部调整，另一类则是全部取消。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉分析，退出外围限购，保留中心区限购的城市有三种情况：一是一二线城市热点城市中的核心城市；二是近年来人口集聚规模大、楼市基本面较好的城市，如陕西省西安市、湖南省长沙市等；三是供求关系极易紧张，涨落弹性大的城市，如福建省厦门市等。

对于限购政策，上述城市为何选择局部调整？李宇嘉认为，由于强大的人口虹吸效应，这些城市如果全面退出限购，可能导致区域内富裕人群前来配置资产，而区域内其他城市则被虹吸。

此外，近日还有多个城市宣布完全退出限购。截至目前，辽宁省沈阳市、江苏省南京市、辽宁省大连市、甘肃省

兰州市、山东省济南市、山东省青岛市、河南省郑州市等多个热点城市已宣布全面取消限购政策。

在李宇嘉看来，这部分完全退出限购的城市，主要特征是楼市下行幅度大、库存去化压力大、二手房挂牌量非常大，城市能级普遍不高。

这一轮限购政策调整将如何影响房地产市场？诸葛数据研究中心首席分析师王小媞认为，限购政策的调整能够降低购房门槛，释放出部分购房需求入市，对市场来说起到积极利好的作用，尤其是全面取消限购的城市，有利于提升当地市场的活跃度，助力市场平稳发展。当下房地产市场信心不足，居民收入预期不佳，政策效应显现时间将会拉长。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬表示，全面限购政策取消，一方面释放出强烈的政策信号，即过去在房地产市场过热阶段出台的一些政策已经不适应当前市场需要，应该及时退出；另一方面，消除了地方政府的后顾之忧，给还没有出台相应调整政策的城市打开了政策大门。

“金九银十”成色几何 一线城市置业意愿提升

时逢“金九银十”，在“认房不认贷”、下调购房首付比例、下调存量首套住房贷款利率等诸多利好政策的加持下，当前房地产市场总体复苏情况如何？

王小媞告诉中国城市报记者，“金九银十”传统销售旺季叠加9月初起实质性政策落地，市场预期有所好转，但好转幅度不及预期。

诸葛数据研究中心数据显示，今年第37周(9月4日至10日)重点50城的情绪指数为-0.81，较上周回升0.01，情绪指数在连降5周后止跌回升，但仍未走出低迷区间。

从成交数据上看，截至9月10日，重点15城9月新房成交18782套，同比下降9.1%。重点10城二手住宅成交15600套，同比下降18%。由于网签数据具有滞后性，目前成交数据上升并不明显。

相较整体形势，当前不同城市、不同区域间市场景气度呈现出怎样的特点？王小媞告诉中国城市报记者，分区域来看，目前一线城市呈现先行回升的态势。

“从整体来看，一线城市超预期政策对市场影响力不容忽视。”58安居客研究院院长张波认为，“认房不认贷”等利好政策陆续落地，政策推动效果将超出市场预期。这从9月初楼市成交量数据可以得到明显体现，预计一线城市9月房价环比大概率会由负转正。

诸葛数据研究中心数据显示，第37周北京、上海、深圳二手住宅成交7554套，较上周上升21.66%。其中，9月8日二手住宅整体成交量创日度新高。就具体城市而言，北京、上海、深圳第37周二手住宅成交量全部上涨，环比涨幅分别为3.27%、37.83%、22.61%。

近日，中国城市报记者走访北京市多家房地产中介公司，门店工作人员普遍表示，进入9月份以来二手房挂牌量明显增加，前来门店咨询的客户也比往常多。

北京市朝阳区某连锁房地产中介公司门店工作人员告诉中国城市报记者，受“认房不认

贷”政策落地的影响，带看量、挂牌量、咨询量都有明显提升，成交量也比此前有一定的增加。

数据显示，北京二手房成交量从今年第13周(3月27日至4月2日)以来不断下跌。直到第31周(7月31日至8月6日)，市场逐步回暖。目前已经实现连续5周的成交量增长。

如何巩固回暖好势头 持续优化需求端政策

近日，国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长付凌晖在国新办发布会上表示，从8月份情况看，房地产市场目前还处在调整阶段，市场销售和房地产投资仍在下降。

针对今年以来我国房地产市场形势变化，7月下旬，中央政治局会议明确指出，要适应我国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，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

付凌晖表示，近期，各地区各部门先后出台首套房贷款、“认房不认贷”、调整住房贷款最低首付比例等优化措施，支持居民刚性、改善性住房需求，有利于提振市场信心，改善房企经营预期。随着房地产市场调整优化政策措施落地见效，经济恢复向好，下阶段，房地产投资、销售、市场运行将逐步趋于改善。

未来如何进一步提振房地产市场信心？王小媞告诉中国城市报记者，虽然楼市实质性支持政策逐步落地，主要体现在“认房不认贷”、放松限购、部分城市降低收入比，从市场的成交端来看，目前整体体现并

不明显。据市场反馈，带看量呈现明显上升趋势，但当前居民的收入预期及就业环境不佳，市场入市信心难以快速回升，加之挂牌量上升明显，在供应充足下刚性群体的入市节奏仍较为谨慎。

王小媞建议，长远来看，还需刺激富裕群体的购房，降低二套及以上的首付比、购房资质等，逐步弱化需求端限制性政策，由市场自我调节，同时降低房屋流通的成本。

在首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长赵秀池看来，目前出台的楼市新政主要聚焦购房条件、房贷等领域，从长期来看，要进一步提振市场信心，仍需因城施策、有针对性地优化政策，降低购房者购房成本，更好满足刚需和改善性住房需求。

“后续楼市提振政策还有优化空间。”中指研究院市场研究总监陈文静认为，需求端政策大概率将继续围绕降低购房门槛、降低购房成本展开。除了优化“认房又认贷”外，一是降低二套首付比例，下调贷款利率加点数；二是调整普宅认定标准，或通过降低非普宅首付比例的方式进行优化；三是优化限购政策，库存压力大的区域或按照因区施策、一区一策原则，与人口、人才等政策相结合优化政策；此外，优化限售、限价政策，降低交易税费，也是政策优化方向。

城讯

今年保障性租赁住房 筹集建设任务完成超七成

本报讯(人民日报记者丁怡婷)记者从住房和城乡建设部获悉：今年保障性租赁住房筹集建设进度不断加快，全国筹集建设保障性租赁住房204万套(间)的任务目前已完成72%。近两年来，各地已筹集建设保障性租赁住房508万套(间)，完成投资超过5200亿元，可解决近1500万新市民、青年人的住房困难。

2021年，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，明确保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主。按照住房和城乡建设部安排，未来将继续鼓励各地在产业园区或城市建设重点片区建设保障性租赁住房，鼓励在轨道交通站点周边建设保障性租赁住房，鼓励利用闲置商业办公楼等建设保障性租赁住房，多措并举扩大保障性租赁住房供给。

内大高速正式并网通车 川渝新增省际交通要道

9月15日，作为川渝合作重点交通项目的内大高速公路全线通车。据了解，内大高速公路起于四川省内江市东兴区，经重庆市荣昌区，止于重庆市大足区，接渝蓉高速公路。路线全长约50公里，设计速度120公里/小时。内大高速公路的建成通车，对促进成渝城市群以及川南城市群间的经济文化交流起到至关重要的作用。图为当日，车辆在新开通的内大高速公路四川省内江市东兴区段行驶。

中新社发 兰自涛摄

