

多地楼市限购放松 市场期待“小阳春”

■中国城市报记者 邢灿

广东省广州市不限制改善性住宅交易、上海市放宽单身限购、江苏省苏州市全面取消住房限购……近日，多城根据自身情况优化调整住房限购政策，更好满足市场合理住房需求。

更早前，住房和城乡建设部召开城市房地产融资协调机制部署会。会议强调，要坚持因城施策、精准施策、一城一策，用好政策工具箱，充分赋予城市房地产调控自主权，各城市可以因地制宜调整房地产政策。

在受访专家看来，住房和城乡建设部强调“因城施策、精准施策、一城一策”后，广州、上海、苏州等城市及时优化住房限购政策，是基于房地产市场供求关系发生重大变化这一新形势作出的，有利于更好地满足购房者的需求，促进房地产市场的稳定健康发展。

上海住房限购再次松绑 非沪籍单身人士可买房

1月30日，上海市住房和城乡建设管理委员会、市房屋管理局联合印发《关于优化本市住房限购政策的通知》，规定自1月31日起，在上海市连续缴纳社会保险或个人所得税满5年及以上的非上海市户籍居民，可在外环以外区域（崇明区除外）限购1套住房（含新建商品住房和二手住房）。

此前，非上海市户籍人士购房，需满足“5年社保”和“已婚”两个条件。上述通知针对上海市外环以外区域取消了“已婚”要求。

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪告诉中国城市报记者，优化后的上海住房限购政策最大的松绑在于取消了非沪籍人士须满足“已婚”条件的限制，进一步降低购房门槛，向单身人士释放了强烈的利好信号。

“上海市单身职业群体的体量比较大，此举也是上海市对当前市场合理诉求的积极回应。这样一来，放开限购或将会促进一大批购房需求的释放，不仅有利于提高楼市活跃度，也对提高上海人口吸附力以及稳定产业发展具有一定的积极作用。”关荣雪进一步补充说。

上海中原地产首席分析师卢文曦介绍，此前，上海市的限购政策是4个一线城市

中最严格的城市，因为非沪籍购房需要以家庭为单位才能购买。

“从社会现状来看，结婚年龄也在增长，大龄未婚人群占有一定比例。这次政策优化后，城市新青年有购房机会，留住这部分人可以保持城市活力和竞争力。”卢文曦说。

“我看到限购政策调整的消息很高兴，一直想在上海有个家，初步计划先在外环以外购买一套小户型住房，这个春节回家会跟家人具体商量。”张先生在沪工作已满五年，期间一直缴纳了社保，但因此前上海市住房限购政策相关规定，非沪籍未婚的张先生无法在沪购买住房，只能租房住。

事实上，此前上海市已率先在金山区、奉贤新城、青浦新城、中国（上海）自由贸易试验区临港新片区（以下简称临港新片区）等远郊区域放宽购房政策，允许单身非沪籍人才购房。

1月13日，上海市青浦区、奉贤区出台人才安居新政。有条件地放开外地单身限购；同时缩短购房对社保、个税的年限要求，由过去的五年降至三年。更早前，金山新城、临港新片区限购政策率先松动。

在受访专家看来，此番上海楼市政策调整还将有利于释放更多购房需求。中指研究院上海数据总经理张文静表示，优化后的上海市住房限购政策可以加速外环外（崇明区除外）的新房和二手房的库存去化，对市场预期有积极的引导作用。

据中指研究院统计，2023

年上海外环外商品住宅（不含保障性住房）成交面积和供应面积占比全市七成左右，成交金额占全市52.3%，短期库存面积占比全市81.5%。外环外的区域覆盖了包括唐镇、华漕、泗泾等部分热门板块。

回应市场合理住房需求 多地优化住房限购政策

除了上海市，作出住房限购政策调整的城市还有苏州市。

1月30日，苏州市主城六区与昆山市、张家港市、常熟市、太仓市全面放开住房限购，苏州户籍与非苏州户籍市民购买新房、二手房均不做购房资格审核，也不再审查套数，不过新房仍限售两年。

诸葛数据研究中心首席分析师王小婧认为，苏州是一个工业化城市，外来人口占比较大比重，全面放开限购有利于去库存，有利于提升当地市场的活跃度，促进当地楼市平稳健康发展。

更早前，广州市政府办公厅发布的《关于进一步优化我市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》提出，在限购区域范围内，购买建筑面积120平方米以上住房，不纳入限购范围。

此外，在限购区域范围内，居民家庭将自有住房用作租赁住房并办理房屋租赁登记备案手续的，或者在广州存量房交易系统取得房源信息编码并挂牌计划出售的，购买住房时相应核减家庭住房套数。

广东省住房政策研究中

心首席研究员李宇嘉认为，在需求端，广州楼市新政减少了限购区域内的大户型购房限制条件，支持“卖一买一、租一买一”，有利于推动改善性需求适时入市，也符合中心城区改善性需求占比大的特征。

在受访专家看来，广州、上海、苏州楼市调控政策的密集优化调整，与不久前召开的一场会议密切相关。

就在广州楼市政策调整的前一日，住房和城乡建设部召开城市房地产融资协调机制部署会，强调要坚持因城施策、精准施策、一城一策，用好政策工具箱，充分赋予城市房地产调控自主权，各城市可以因地制宜调整房地产政策。

“住房和城乡建设部的最新表态，意味着要将房地产调控的权力给到地方，稳定行业和市场责任也给到地方，压实地方主体责任、实现权责对等，提高政策响应速度和效率，更好地维护市场稳定。因此，不管是广州市1月27日出台的新政，还是苏州市和上海市在限购政策上的动作，都是在这个背景下产生的。”李宇嘉说。

未来哪些城市会跟进

随着广州、上海、苏州等重点城市接连松绑限购政策，房地产市场将迎来哪些新变化？

国务院发展研究中心副研究员王瑞民在接受中国城市报记者采访时分析，部分热点城市限购政策放开，表明需求侧管理政策的渐进式退场，

这是顺应住房供求关系重大变化的合理政策选择。特别是一些面积较大的改善性住房，交给价格机制去调节，有利于新的需求群体入场，从而一定程度上活跃住房市场，同时提振信心。但考虑到其他不确定性因素，提振效果的大小有待继续观察。

中指研究院市场研究总监陈文静认为，当前由于广州、上海等城市政策落地时间较短，政策效果尚未体现在交易数据中，预计春节假期后市场活跃度或有回升。伴随着更多城市优化楼市政策，叠加融资协调机制的落地见效，房地产市场预期预计将有所修复，部分城市“小阳春”行情仍可期。

广州、上海、苏州等重点城市接连松绑限购政策，对其他一线及热点二线城市楼市政策有何影响？

关荣雪认为，从政策传递的导向来看，开年以来，广州、上海、苏州等重点城市松绑限购政策，体现出2024年松绑力度上升到了新高度，限购松绑在重点一二线城市已有了初步突破，预计接下来可能还会有重点城市跟进。另外，从广沪苏等重点城市映射到全国各地来看，降低限购门槛、取消限购是当下楼市调控政策的重点趋势之一。

热点城市加快了放松的步伐，不过仍坚持小步快跑的逻辑。李宇嘉认为，从逻辑上讲，其他一线城市也会跟进，但政策或略显谨慎。下一步首先是考虑收缩限购的范围，比如外围区域放松（取消）限购之后，要考虑中心区如何调整。



1月百城新房价格环比微涨 二手房成交活跃度较高

2024年开年首月，我国主要城市房地产市场保持平稳。从房价来看，中指研究院2月1日发布的数据显示，百城新房价格环比微涨，二手房交易保持较高活跃度。图为购房者在北京一售楼处了解楼盘信息。

中新社记者 蒋启明摄