

全面取消限购后,广州楼市呈何态势

■中国城市报记者 王楠

近期,广东省广州市人民政府办公厅发布《关于调整我市房地产市场平稳健康发展措施的通知》(以下简称《通知》)。其中提到,本次限购政策调整后,广州本市户籍、非户籍居民家庭和单身人士在全市范围内购买住房的,不再审核购房资格,不再限制购房套数。这意味着,广州市成为我国首个全面取消住房限购的超大型城市。

不少业内人士表示,广州市限购政策的调整,有望加速释放房地产市场需求,提振市场信心,促进市场平稳健康发展,具有较强的风向标意义。

《通知》实施后,广州房地产行业出现哪些机遇及挑战?其背后的市场需求、房价走势又有哪些变化?

市场需求激增

公开资料显示,此前,广州楼市的限购政策已历时14年。广州市自2010年10月发布《关于贯彻住建部等部委宏观调控政策促进我市房地产持续健康发展的意见》后,开启了楼市限购之路。2013年和2017年,广州限购政策两次加码,此间仅从化区、增城区没有被纳入限购范围。

广州市住房和城乡建设局在9月29日的公开信息中回顾称,此前,广州市有关文件规定,越秀、海珠、荔湾、天河、白云(不含江高镇、太和镇、人和镇、钟落潭镇)、南沙等区为住房限购区域,在限购

区域购买建筑面积120平方米以上(不含120平方米)住房不限购;非本市户籍居民家庭和单身人士能提供购房之日前6个月在本市连续缴纳个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明的,在限购区域分别限购2套和1套住房(建筑面积120平方米及以下)。

2018年12月,广州市对商服类物业不再限定销售对象。2020年,该市多区出台人才政策放松限购。2023年,广州开始优化限购政策及至最终取消。

来自江西省上饶市的陈立峰在广州工作多年,他告诉中国城市报记者,他之前一直就有购房需求,但苦于条件不够未能实现梦想。得知政策放开后,他第一时间就带着妻子去各楼盘售楼部和中介公司了解情况,现在已经基本确定了一套二手房。

像陈立峰这样加入广州限购政策调整后首批购房队伍的消费者不在少数。中国城市报记者查询楼盘信息了解到,位于广州市荔湾区的万科·理想花地·朗庭楼盘,在新政实施后的首个工作日就接待了超过150组看房客户。同样,在广州市黄埔区的高新·仕林苑营销中心,国庆假期看房客户到访量激增至260多组。开发商广州高新区投资集团全资子公司广州厦广仕有限责任公司相关负责人告诉中国城市报记者,今年“十一”假期的日均到访量超过以往节假日的三四倍,楼盘成交量也随之提升。

另据广州市住房和城乡建设

建设局10月12日公布的信息,自新政实施以来,广州房地产市场成交量明显增加,全市一手住宅认购量达6687套,是去年同期的2.37倍;二手住宅网签3771套,同比增长23%。

落到房地产中介交易市场层面,变化是否明显?在接受中国城市报记者采访时,广州市白云区某房地产中介机构投资部相关负责人介绍:“国庆假期,我们机构的房产销售数据很好,可以说7天做到了以往一个月的业绩。我们现在制定的10月份目标是要创出相当于9月份3倍的营业额。”

房价走势整体平稳

广州市全面取消住房限购后,房价是否出现较大波动?中国城市报记者梳理安居客“房价走势方面”9月到10月的资讯发现,广州二手房9月15日当天均价为34643元每平方米,10月13日当天均价为34185元每平方米;广州新房9月均价为39829元每平方米,截至发稿前的10月均价为39093元每平方米。以此看来,房价并没有明显波动。另据广州本地媒体调查报告,国庆假期后,虽住房均价有所回落,但市场仍保持高位运行,在房价走势方面主要体现出“市场成交价格总体平稳,止跌回稳态势初步显现”的特征。

“这是因为新政施行后,政府有关部门进一步加强了市场监管和调控力度,确保房

地产市场的平稳过渡和健康发展。”暨南大学教授胡刚在接受中国城市报记者采访时说,“此外,还有两个原因,一是广州市近年来的限购政策在逐步放松和取消,包括外围区域如白云、南沙等的限购政策前期都有所调整,这使得当地房地产市场能够很快适应新的政策环境;二是政策对房价走势的影响是复杂且多元的,除了政策调控外,还需综合考虑市场需求、经济发展等多重因素。所以广州房地产市场总体走势依然保持平稳。”

谈到广州房地产市场消费群体的构成变化时,胡刚认为,除了长期居住本地的消费群体,外地消费者也会增加。这是因为广州地处粤港澳大湾区,很多香港、澳门地区的消费者祖籍在广州,因此放开限购后会吸引这批人来广州购房。同时,轨道交通和高速公路的快速发展也会拉动广州周边如佛山、东莞等城市的消费者前来进行异地购房。

对于大部分长居广州本地的消费者而言,胡刚建议刚需购房者可再观望一段时间,不同地段的房价可能还会继续变化。同时,现在广州的租房市场处于低位,刚需购房者可以先租房,降低生活成本,等房价合适时再购入。

机遇与挑战并存

业内人士表示,取消限购是激活广州房地产交易的一个关键点。加上国家房贷政策调整等多种因素的共同作

用下,广州本地的房地产企业将迎来新的发展机遇。

广州厦广仕有限责任公司相关负责人介绍称,新政实施带来的机遇很明显,首先是有助于吸引更多人才和资金流入广州,为城市经济发展和行业创新注入新的活力。其次,随着市场的活跃和相关产业的发展壮大,广州市房地产的产业结构也将进一步得到优化和升级。

在谈到市场还将面临哪些挑战时,该负责人表示,新政策下,房企在开发策略的准备中要更加细化,在设计方案的优化上要更加精准,以契合目前市场上不同地段不同客户群体的需要。此外,房企还面临销售策略调整更复杂、市场竞争更激烈、资金管理和风险控制更严峻的挑战。而面对挑战,房企应立足于人本位思维,对楼栋立面、户型等进行深度调研与设计优化,提升建筑质量,并结合社区开展规划配套;同时制定灵活定价策略和营销策略,拓展多元化销售渠道,建立资金风险预警机制,实行差异化服务。

对于房地产行业面临的新挑战,胡刚认为,房企主要应在质量上继续提升,使之进一步满足消费者更高的居住需求;多建设不同风格的小户型住宅,为青年消费者提供更多选择。

政策调整中,政府层面会遇到哪些难点?原国家房改课题组组长、汇力基金管理有限公司董事长、中国房地产开发集团有限公司理事长孟晓苏在接受中国城市报记者采访时分析,此前,很多地方政府在推动调整居民用房限购政策时会面临类似于“可能导致虹吸效应”的观点,说一线城市若取消限购,人们都会涌向那里,发生“人口爆棚”现象。但其实并不会,因为城市房屋数量有限,只要政府不是无限量供地,不可能致使“人口爆棚”。

在孟晓苏看来,广州市全面取消住房限购带来的变化与影响多面且深远。“9月26日召开的中央政治局会议强调,要促进房地产市场止跌回稳;回应群众关切,调整住房限购政策。广州市在落实中央政治局会议精神方面做得彻底,为其他城市树立了很好的榜样。如今,广州已经走在前面,其他城市也应当尽快研究调整住房限购政策,把工作重心放在全面提升保障房的建设、分配与管理能力上。”孟晓苏说。

安徽肥东: 打造现代化产业体系

10月17日,安徽省合肥市肥东县合肥乾锐科技有限公司电动汽车动力电池电解液生产车间内,工人在忙碌作业。

近年来,肥东县加快建设新能源汽车、先进光储、生物医药等现代化产业体系,实现具有高科技、高效能、高质量特征的内涵式发展。其中新能源汽车涉及上游的动力电池成分材料、车身底盘零部件、座椅内饰,以及下游的特斯拉汽车、小米汽车交付中心等产业,不断促进地方经济高质量发展。

中新社发 阮雪枫摄

