

广州放松限购 京沪深会跟进吗

广州成为年内第一个放宽购房条件的一线城市。

9月20日,广州市人民政府办公厅发布《关于优化我市房地产市场平稳健康发展政策的通知》。《通知》明确优化住房限购和增值税免税年限。

多区放开限购,非户籍居民购房社保“5年改2年”

根据新政,广州将住房限购政策调整为,在越秀、海珠、荔湾、天河、白云(不含江高镇、太和镇、人和镇、钟落潭镇)、南沙等区购买住房的,本市户籍居民家庭限购2套住房;非本市户籍居民家庭能提供购房之日前2年在本市连续缴纳个人所得税缴纳证明或社会保险证明的,限购1套住房。

对此,官方解读指出,广州市户籍居民家庭在越秀、海珠、荔湾、天河、白云(不含江高镇、太和镇、人和镇、钟落潭镇)、南沙等区域仍然限购2套住房。

这也意味着,广州将番禺、黄埔、花都以及白云北部4镇纳入非限购区域。

对于非本市户籍居民家庭而言,在上述区域限购1套住房,购房条件为从购房之日前在广州市连续缴纳个人所得税缴纳证明或社会保险证明满2年。而原政策则需满足5年个税或社保。

按照政策,广州市户籍成年

单身(含离异)人士在上述区域仍限购1套住房。

中指研究院广州分院研究主管陈雪强指出,此次出台限购优化政策来看,广州将番禺、黄埔、花都以及白云北部4镇纳入非限购区域,将明显放宽本市户籍及非本市户籍在这4区的购房资格,短期内也将带动这些区域成交量的明显上升。同时也降低了非本市户籍在中心五区及南沙区的购房资格,将整体提振广州房地产市场活跃度及购房信心,进一步激发市场需求的释放。

9区增值税 征免年限“5年改2年”

此外,新政显示,广州将越秀、海珠、荔湾、天河、白云、黄埔、番禺、南沙、增城等区个人销售住房增值税征免年限从5年调整为2年。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出,目前,各大城市住房需求转向改善型需求,广州市换房需求也比较

突出,但同时,广州市外来人口规模大,数量超过1000万,刚需规模也较大,呈现出刚需和改善齐头并进的态势。近期,二手房挂牌量快速上升,交易周期明显拉长,价格明显下跌,也导致预期开始悲观,反过来又导致市场下行。7-8月份,70城中广州市二手住房价格指数跌幅居前。增值税免征期“5年改2年”的目的,就是为了降低交易环节成本,促进卖一买一的顺畅,既满足刚需、也疏通换房需求,确保刚需和改善、新房和二手住房的良性循环。

广州放松限购后, 其他一线城市会跟进吗?

据中指监测数据显示,广州新建商品住宅成交自4月份以来,已连续4个月持续下滑,8月新建商品住宅成交仅为50.4万平方米,环比下降0.6%,同比下降25.7%,8月新建商品住宅供应为56.9万平方米,同比下降40.8%。无论从供应端还是成交端来看,当前市场供求规模已处于历史低

位水平。9月的前两周成交商品住宅26万平方米,比8月上半月成交增加2.4%,在执行“认房不认贷”政策后成交未出现明显增长。

易居研究院研究总监严跃进指出,广州作为年内第一个放宽购房条件的一线城市,信号意义是很强的。当前认房不认贷以后,一线城市市场总体呈现积极活跃的状态,但确实需要进一步加码,一线城市要扮演整个楼市复苏的领头羊和龙头的角色,带领全国其他城市优化预期、调整预期,促进房地产市场朝着更加持续、更加平稳的健康发展方向推进。

严跃进提到,一线城市优化限购政策是认房不认贷之后的一个重大的政策突破。“根据我们的判断逻辑,广州放松限购政策后,北京、上海、深圳也会做出相应的优化措施,但不会全面的放松,是会有所保留的。从放松角度来讲,包括区域的调整、非户籍人口的购房门槛等有望进一步优化。”

■ 相关新闻

楼市有望进一步趋于活跃

记者日前走访多个二线城市的售楼处、房产中介机构看到,政策不断优化调整,释放出更多的购房需求,部分地区楼盘看房量、交易量有所上升。相关专家认为,随着时间推移,政策逐渐显效,楼市有望进一步趋于活跃。

市场有所回暖
后续预期较为平稳

密集出台的楼市政策让市场情绪得到提振,不少解除限购城市的楼盘营销中心看房客流回升。一些业内人士认为,随着相关政策优化调整,楼市会加速回暖,但基本不会出现热度大幅上涨的情况。房产营销服务机构思源地产山东公司市场负责人李焕丽说,有改善需求的客群是目前购房的主力,这部分群体购房心态较为理性,新房和二手房短期内成交量会有上升,但总体热度会保持稳定。

更多城市有望跟进
优化调整供需关系

中指研究院市场研究总监陈文静表示,对限购政策进行优化,有利于释放更多购房需求,进一步修复当地市场预期。未来二线城市可能会继续优化过去市场过热阶段出台的楼市政策,进一步放松限购政策,不排除将有更多二线城市跟进全面取消限购。

“认房不认贷、降低首付比例、解除限购等近期的政策变化,起到了降低购房门槛和购房成本的作用。”山东大学经济学院教授李铁岗认为,这对激发市场的有效需求有帮助,预计大部分城市会有新的信贷政策出台。

多位业内人士还表示,未来还需多措并举、供需同步发力,在降低利率、降低税费,鼓励开发商合理定价、降价促销的同时,在居民收入端、就业端更多着力,稳定居民的预期,促进房地产市场平稳发展。

本版稿件据新华社、《南方都市报》、澎湃新闻



沈阳一处楼盘,售楼处的沙盘显示大多数楼宇已售罄。新华社发

10余城市已取消限购

9月20日,广州市政府办公厅发布《广州市人民政府办公厅关于优化我市房地产市场平稳健康发展政策的通知》,广州成为全国一线城市中首个部分放开限购的城市。

9月19日,武汉取消二环线以内住房限购政策,满足居民刚性和改善性购房需求。

越来越多的城市加入限购取消的队伍。据不完全统计,9月以来,已有12个城市全面或局部取消限购。业内人士认为,限购这一行政性约束正快速从房地产市场中撤出,未来核心城市楼市政策仍有优化空间。

9月以来已有12城取消限购

9月20日,记者从通知中了解到,广州市将本市住房限购政策调整为,在越秀、海珠、荔湾、天河、白云(不含江高镇、太和镇、人和镇、钟落潭镇)、南沙等区购买住房的,本市户籍居民家庭限购2套住房;非本市户籍居民家庭能提供购房之日前2年在本市连续缴纳个人所得税缴纳证明或社会保险证明的,限购1套住房。此外,将越秀、海珠、荔湾、天河、白云、黄埔、番禺、南沙、增城等区个人销售住房增值税征免年限从5年调整为2年。

9月19日,武汉市住房保障和房屋管理局等六部门联合发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》,自2023年9月19日起,取消武汉二环线以内住房限购政策,满足居民刚性和改善性购房需求。此前,武汉的限购区域仅剩二环线以内,伴随着武汉此次取消二环线内的住房限购政策,至此,武汉全域实现不限购。

同日,无锡市房地产调控领导小组办公室亦发布《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的若干政策措施的通知》,提出全市域取消限购政策。

根据中指研究院监测,9月1

日至19日,已有沈阳、南京、大连、兰州、青岛、济南、福州、郑州、合肥、无锡、武汉11个城市全面取消限购。

保障楼市合理的购房需求

在取消限购的队伍中可以看到,越来越多的核心二线城市开始加入取消限购。

58安居客研究院院长张波指出,目前二线城市的限购放松的速度正在加快,不但弱二线放松,南京、青岛、武汉等强二线城市也全面取消了限购,这代表着限购这一行政性约束正快速从房地产市场中撤出。取消限购可以更好让有自住需求的购房者入场,回归房地产的居住属性,保障楼市合理的购房需求。

张波提到,从限购出台的背景来看,是在房地产市场过热,大量投资和投机性需求不断上升的阶段,通过限购可以起到抑制此类需求,稳定房地产市场的作用。当下房地产已经进入新周期,市场的供求关系已经发生重大改变,购房者基本都为自住型需求,再通过限购来抑制需求的现实意义已经不大。同时强二线城市也是未来人口流入的主力,人口流入之后的正常居住需求,不但需要通过租赁来解

决,也需要通过购房来满足,取消限购更有利于保障新市民的居住权益。

张波认为,在房住不炒的大背景下,大量居民合理的住房需求之上的行政性限制将弱化,并由限制转向鼓励或保障。同时政策本身更侧重于稳定楼市,稳定房价,更好结合区域发展打破地域性限制,做好居住需求的统筹解决,保障刚需和改善的同步需求。

核心城市政策效果逐渐显现

从政策效果上看,新房成交方面,根据中指数据,上周(9月11日至17日),重点城市网签数据出现一定回升,重点50城新房销售面积环比增长17.0%,但同比仍下降17.7%,绝对规模为2023年以来周度销售面积低位。其中,北京、上海、广州、深圳、南京销售量环比均增长,增幅普遍高于20%。

二手房成交方面,上周(9月11日至17日),重点11城二手房成交套数环比小幅回升6.4%,在低基数下同比增长40.9%,但绝对规模仍处在今年2月以来周度低位。其中北京环比增长25.5%,深圳、成都、苏州环比也出现不同程度增长。

从房价来看,根据中指9月17日监测数据,北京二手房挂牌均价较9月10日继续小幅上涨0.04%,上海微跌0.02%,跌幅继续收窄,北京、上海二手房挂牌价格走势整体相对平稳。综合来看,核心城市政策效果逐渐显现。

从政策趋势来看,核心城市仍有优化空间:二线城市有望全面取消过去在市场过热阶段出台的限制性政策。一线城市政策调整取决于市场恢复程度,未来有望按照因区施策原则,优化限购政策。另外,降低首付比例、降低房贷利率加点数、降低交易税费等也是一线城市政策优化方向,同时京沪普宅认定标准已十年未做调整,存在优化空间。

从全国市场趋势来看,核心城市随着政策进一步跟进落实,市场有望逐渐企稳恢复,从而带动全国房地产市场逐渐筑底企稳,价格整体稳定,其中三四线城市价格短期或延续下跌态势。供给端来看,在销售端修复整体较为缓慢的影响下,预计企业开工意愿、投资力度均较弱,供给端修复需要更长时间,其中核心城市在销售活跃度提升带动下,开工、投资有望率先好转。