

多地优化楼市调控政策 市场反应如何？

“

文图据新华社

近日，广州和上海等城市先后优化楼市调控政策。广州取消120平方米以上住房的限购政策，上海允许符合条件的单身非户籍居民购房。各地购房政策调整，市场反应如何？记者对此展开调查。



1月10日，两位市民在上海彭浦新村地铁站出站天桥上观看一建筑工地。

多地优化楼市调控政策

上海放宽单身限购、广州不限制改善性住宅交易……近日，部分楼市“风向标”城市继续根据自身情况优化调控政策，以支持刚性和改善性住房需求释放。

1月30日，上海市住房和城乡建设管理委员会、上海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已满5年及以上的非户籍居民，可在外环以外区域（崇明区除外），限购1套住房。

上海中原地产市场分析师卢文曦分析认为，此前，非沪籍人士在上海购房需要以家庭为单位。政策优化后，可以覆盖更多城市新青年，增强城市活力和竞争力。此外，上海产业区主要分布于外环外，不限制在外围区域购房可更好实现职住平衡。“政策不是‘一刀切’，有较强的针对性。”

1月27日，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；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”，这都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。

以天河区为例，2023年该区新房交易套均面积为每套130平方米。松绑对大户型商品住房的限购政策，有助于在消化楼市库存的同时，推动刚需和改善性住房需求的置换链条运转、新房和二手房市场的良性循环、租赁和购房交易的梯度消费。

市场反应如何？

广州新政落地后的首个周末，不少楼盘销售中心的看房人数和成交情况相比之前都有了明显提升。

广州市荔湾区一个新楼盘的销售负责人介绍，下雨、降温等天气因素并未影响看房人的热情。“周末前来楼盘咨询的客户超过20组，相比新政前的周末有小幅提升。现场成交3套房，都是此前就咨询过的老客户，新政出台后他们就不再观望了，可能担心未来会有更多竞争者加速入市。”

“总体而言，政策出台后，客户的咨询量有所提升，一些是有改善性需求的本地客户，还有一些是此前没有购房资格的外地客户。”该负责人表示，政策效果有望在2月至3月体现。

1月30日晚上海楼市新政出台后，外环外的新楼盘集体“躁动”。位于远郊松江区的万科“海上印象”表示深夜不打烊，且现有折扣倒计时31小时。有的开发商直接锚定目标客户，如保利发展打出“单身上车首选”，中国铁建地产打出“非本地未婚客群，5年社保即可置业外环外”等宣传标语。

事实上，此前上海已率先在金山区、奉贤新城、青浦新城、中国（上海）自由贸易试验区临港新片区等远郊区域放宽购房政策，允许单身非户籍人才购房。以1月13日将符合条件的购房人群范围由居民家庭调整为个人的奉贤新城为例，政策优化后首周成交面积即突破2万平方米。

“1月13日出台新政策后，这3个周末，我们项目每天都要接待约60组客户，大部分都是单身人才。在附近产业园区工作的年轻人，一下子就有了购房机会，很多周末跑来看房。”上海一个远郊楼盘的置业顾问说。

楼市利好政策也传导至二手房市场。

第三方机构数据显示，广州新政出台后，120平方米以上二手房挂牌房源的带看次数明显增加。广州市白云区某住宅小区里，一套总价375万元的房源在近一个月内带看次数为14次，最近一周就有6次。代理该小区二手房销售的中介经纪人告诉记者，新政出台后，前来咨询120平方米以上房子的客户有所增加。

上海中原地产分析认为，虽然是传统的淡季，但随着楼市暖意不断释放，市场信心有望提振，节后楼市值得期待。

因城施策 楼市活跃度有望提升

1月26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。会议要求，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。

业内人士认为，住建部强调“因城施策”后，广州、上海等城市及时调整限购措施，有利于进一步释放购房需求，稳定预期、提振信心，促进房地产市场平稳健康发展。

据克而瑞研究中心统计，2024年以来，已有广州、东莞等50多个城市调整和优化了房地产政策，涉及住房公积金、房贷利率、调整限购、契税补贴、购房补贴等方面。一系列政策对进一步提升楼市信心有积极意义。

中山大学管理学院教授陈珠明认为，各地楼市调控政策的优化实施将显著增加有意愿、能力和资格的购房群体，对市场预期的稳定起到积极作用。

卢文曦表示，去年9月以来，楼市政策多次优化，释放刚需和改善性需求，房地产市场总体保持了平稳运行。各地楼市政策进行优化，是立足支持合理住房需求，因城施策、精准施策，既是对前期效果的巩固，也能进一步强化市场信心和预期。“市场对政策有消化过程，叠加前期政策利好还在稳定释放中，政策效应积累会带来更大变化。”

易居房地产研究院研究总监严跃进分析说，短期市场关注度会有所提升，政策效应会在春节期间积蓄，可能在节后释放，“小阳春”行情值得期待。一旦2月至3月的交易数据明显反弹，购房热情将进一步升温，为上半年楼市稳中向好发展奠定基础。