

多地官宣 取消限购

楼市

车市

多地出台 地方补贴



“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？

限购政策持续调整

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相继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媵认为，限购政策的调整能够降低购房门槛，释放出一部分购房需求入市，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。

“金九银十”成色几何

时逢“金九银十”，在“认房不认贷”、下调购房首付款比例、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？

王小媵告诉记者，“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。

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？王小媵告诉记者，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%。

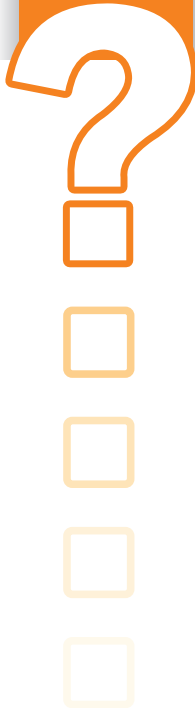
近日，记者走访北京市多家房地产中介公司，门店工作人员普遍表示，进入9月份以来二手房挂牌量明显增加，前来门店咨询的客户也比往常多。

“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。

据中国城市报、澎湃新闻

利好政策加码

金九银十到来



商报图形
朱正非制

在这一轮的汽车降价带动下，国内新一轮的价格战也随之打响。近段时间以来，伴随着多地陆续推出新的地方购车补贴，本轮价格战更是被推向了顶峰。

多地推出购车补贴

近段时间包括北京、上海、深圳、广西、湖南、东莞、杭州等多个地方，均针对“金九银十”推出了相应的购车补贴，补贴额度从几千到上万元不等。

北京昌平区已经于9月11日启动了2023第三期汽车消费券发放活动，补贴总额为1000万，计划从今年9月11日到10月30日，单次购车补贴1000元—8000元不等的额度。

上海将延续实施新能源置换补贴，计划对2023年12月31日前个人消费者报废或转让本人名下在上海市注册登记，且符合相关标准的小客车并购买纯电动汽车的消费者，给予每辆10000元的财政补贴。

深圳也在9月15日发布的《深圳市关于促进消费的若干措施》中提到，针对提前报废或迁出“国IV”及以下排放标准的普通小汽车，并于年底前购置符合条件的新能源汽车的消费者，给予最高10000元的补贴。

而在《措施》发布之前，深圳多区也发布了不同的补贴活动。其中深圳宝安区推出了总额为5000万元的汽车促销补贴，并针对燃油车以及新能源车均设置了3档补贴标准，燃油车每台补贴额度为0.6万元—1.3万元，新能源每台补贴从0.8万元—1.5万元，活动时间从9月13日至10月13日。

三类补贴可以叠加

东莞近日推出了金秋购车补贴活动，补贴总额为5000万元，补贴种类分为新车补贴、以旧换新补贴以及中秋国庆特惠补贴。新车补贴额度从1000元—2500元不等，以旧换新补贴从1000元—2000元，中秋国庆特惠补贴为500元—10000元。由于三类补贴可以叠加，所以符合条件的消费者，最高补贴额度最高5500元。

广州海珠区的补贴总额为1800万元，其中包括1500万汽车消费券，以及300万元金融补贴，补贴标准从3000元到5000元不等，补贴时间从9月6日至11月30日。

广西从9月15日起，符合补贴条件的个人消费者可按照购车发票金额申请对应档次的购车专项补贴，其中新能源每台补贴金额为2000元—5000元，燃油车每台补贴额度为2000元—4000元。

杭州西湖区补贴总额为1000万元，购车时间需为9月15日—9月30日，上牌时间为2023年10月20日前，补贴标准为2000元—10000元不等。

除了上述提及的城市和地方之外，江西宜春也计划从9月下旬开启总额为1200万元的汽车购车补贴活动，每台补贴标准为2000元—3000元……

车企扎堆降价促销

9月临近尾声，汽车市场“金九银十”的行情已经拉开序幕。日前，记者走访上海多家新能源汽车销售门店了解到，在车企降价促销以及地方促消费政策的刺激下，终端门店的汽车销量正稳步攀升。今年8月以来，已有蔚来、零跑、哪吒、比亚迪等二十余个品牌官宣了促销活动。降幅较大的诸如零跑汽车、哪吒汽车等，价格最多下调了2万—3万元。进入9月之后，多数车企都延续甚至加码了优惠力度。据不完全统计，9月正在进行降价促销的汽车品牌仍有十余个。

不难发现，相比于今年三四月份的地方补贴战，本轮的地方补贴力度均不亚于上半年。并且，参与补贴的城市和地方不仅数量多，而且补贴规模也较大。部分城市的补贴期限也非常精准锁定在了“金九银十”。

一般来说，国内车市一年中的销售旺季有两个，一个是年底之前，车企们为了实现年初定下的销量目标开启的年底大促，另一个就是“金九银十”。

由于上半年国内多家车企的半年销量完成率并不理想，所以今年的“金九银十”，也被赋予了更多的促销意义。

据车市红点、每经新闻