

重量级城市  
房地产调控措施  
纷纷松绑。

继广州率先  
进一步放松一线  
城市限购政策之  
后,1月30日,热  
点二线城市苏州  
和经济火车头上  
海,两大城市同  
一天宣布松绑相  
关限制购买措施。

业内认为,此  
次对楼市政策进  
行优化,既是对  
前期效果的巩固  
,也能够进一步  
强化市场信心和  
预期,“小阳春”  
行情值得期待。

”



新华社图

## 广州上海苏州集体松绑房地产调控措施 楼市将迎小阳春?

### 上海进一步放松购房限购

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,在本市连续缴纳社会保险或个人所得税已满5年及以上的非本市户籍居民,可在外环以外区域(崇明区除外)限购1套住房,以更好满足居民合理住房需求,促进区域职住平衡、产城融合。

早在2012年,上海实行“认房认贷”限购政策,规定但凡单身、非上海户籍的购房者,无论是否已有缴纳社保或个人所得税证明,均被列入购房限制范围。

如今,非户籍单身限购已经过去11年,上海迎来外环外全面放开非户籍单身购房限制。

1月17日,国家统计局发布的2023年12月70城房价数据显示,上海新房价格环比和同比分别上涨0.2%和4.5%,二手房价格环比和同比分别下降0.6%和0.4%。整体来看,2023年上海新房市场表现明显好于二手房,月度同比涨幅平均达到4.4%。

二手房方面,2023年的成交量前高后低,特别是下半年成交较为低迷。去年12月在上海调整普宅认定标准、降首付降利率等一系列利好政策的提振下,当月成交量再次回到荣枯线以上。

### 苏州不再限制转让年限

1月30日,网传苏州全面取消限购,买房不再限面积及套数。苏州限购全面放开后,昆山、太仓、常熟不限售,苏州六区、张家港新房取得不动产证起2年内不得转让,全区域二手房不再限制转让年限。购房以后,在取得房产证之后的家庭若有新出生人口(二孩及以上),出售新房时不受转让年限限制。

对此,易居研究院研究总监严跃进认为,不对购房资格进行审核,其实就是“完全放开了购房资格,取消了限购”。

当日,记者从苏州工业园区房地产交易管理中心获悉,目前在苏州购买120平方米以下住房不再限购。苏州于2023年9月发布的政策显示,120平方米以下住宅最多只可购置3套。这

也意味着,苏州限购全面取消。

克而瑞苏常区域总经理、克而瑞苏州房产测评首席分析师戈文问表示,苏州1月30日开始全面取消限购了。苏州打响了二线城市放松限购“第一枪”。

公开资料显示,2023年以来,苏州持续积极优化房地产调控政策,各类政策“应出尽出、一松再松”,年内曾两次调整限购政策。

来自克而瑞苏州的统计数据显示,截至2023年12月27日,苏州市区商品住宅成交套均面积达131平方米,商品住宅套均成交面积明显呈增加趋势;截至2023年12月27日,苏州成交总价在1000万元以上的新房为1505套,环比增加了49.45%。

### 广州“抢跑”给大户型松绑

此前的1月27日,广州市人民政府办公厅发布了《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》,进一步优化调整房地产政策措施。

广州此次的优化调整限购政策主要提出四条具体措施。其中包括:在限购区域范围内,购买建筑面积120平方米以上(不含120平方米)住房,不纳入限购范围。此项政策相当于向全国买家发放120平方米以上大户型的“房票”。

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,或者在广州市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副主任、首席研究员李宇嘉认为,2024年新年伊始,房地产市场下行压力并没有明显改观,“当地方政府非常重视短期楼市稳定的情况下,优化限购政策可能会在其他一线城市落地。”

1月26日,住建部召开城市房地产融资协调机制部署会。会议明确,要一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。此外,各地城市将被充分赋予房地产调控自主权,可以因地制宜调整房地产政策。

业内人士认为,上海、广州、苏州相继优化房地产政策,有利于提振市场信心,提高市场活跃度,加速市场探底和企稳。

### 观点

#### 限价宽松或带动房价反弹

对于上海进一步放松限购,中原地产分析师卢文曦指出,此次政策叠加前期政策利好,上海“小阳春”大概率会有不错的表现,一旦交易数据明显反弹,购房热情有望进一步回归,为今年上半年上海楼市稳中向好发展奠定基础。

卢文曦认为,此次政策利好覆盖面较广,非户籍置业需求是市场重要组成部分,有消费潜力可挖。短期市场关注度会有所提升,但毕竟马上面临农历新春,是传统交易淡季,但是政策效应会积蓄,大概率在年后释放。

同策研究院研究总监宋红卫直言,新政将会释放从2012年以来挤压了11年的外地单身人群的购房需求。上海外环区域楼市去化压力明显提升,这些区域也是近两年供应量较大的区域,库存量上升,外环区域的来访量近期下滑,楼市下行压力明显,优化购房政策,对稳定楼市紧迫性很高。

58安居客研究院院长张波表示,2023年上海楼市最值得关注的有三点:一是新盘去化节奏变慢成为常态,一、二手房倒挂趋势在很多区域逐步消失。新盘价格优势不再明显,导致去化难度有所增大,不少中心城区新盘也开始启动分销,就是直接体现;其次是二手房高挂牌量,体现出改善置业链条有所受阻,尤其是市中心“老破小”的高挂牌量,使得成交价格下跌明显;第三是市场分化明显。虽然新房价格整体上涨,但外围区域的金山、奉贤、崇明等区域成交难度大,房价下行压力大,而传统市中心区域的新盘依然可以保持相对不错的去化速度。

对于苏州而言,中指研究院苏州分院高级分析师金珂分析指出,此次开放限购,对苏州吸引更多外来人才产生一定的积极作用,“且政策出台时间临近春节假期,人员流动大,或将带动楼市看房热度,为新的一年房地产发展打下基础。”而克而瑞苏州则认为,2024年苏州市场仍处调整期,全年供求或将小幅下降。市场进入激烈的竞品质阶段。限价宽松将带动整体均价继续上涨,板块价格梯度拉大。低密土地供应量的增加,带动洋房、别墅类产品供应量的增加;楼盘的竞争全面转至产品力的竞争。而对于房企来说,产品力决定营销力。

据中国房地产报、华夏时报、证券时报、每日经济新闻等

### 相关

#### 重庆首批房地产项目“白名单”出炉 314个项目 融资需求约830亿

日前,重庆市住房和城乡建设委、国家金融监督管理总局重庆监管局向金融机构联合推送了重庆市第一批房地产项目“白名单”,其中,包括华宇城二期、龙湖海成青云阙、万科智慧谷等314个项目,融资需求约830亿元,涉及22家金融机构。

据介绍,建立房地产融资协调机制,是为了因城施策用好政策工具箱,更加精准支持房地产项目合理融资需求,促进房地产市场平稳健康发展。

房地产开发项目纳入“白名单”后,将通过各区县房地产融资协调专班,搭建政、银、企融资协调平台,指导项目“白名单”企业和主融资金融机构,积极推动项目融资。

对正常开发建设、抵押物充足、资产负债合理、还款来源有保障的项目,建立授信绿色通道,优化审批流程、缩短审批时限,积极满足合理融资需求。

对开发建设暂时遇到困难但资金基本能够平衡的项目,不盲目抽贷、断贷、压贷,通过存量贷款展期、调整还款安排、新增贷款等方式予以支持。

新重庆-上游新闻记者 陈竹

#### 迈入“3时代” 多地取消 首套房贷利率下限

2024年开年以来,房贷利率呈现下行走势。1月以来,已有多地继续下调首套房贷利率,甚至实施阶段性取消首套房贷利率下限政策。

贝壳研究院监测数据显示,截至1月中旬,百城中有60城首套房贷利率已进入“3时代”。1月百城首套主流房贷利率平均为3.84%,其中一线城市首套房贷利率为4.13%,与上月持平;二线城市首套房贷利率降至3.86%,三四线城市首套房贷利率降至3.82%。1月共有9个城市首套房贷利率下降,主要为二线和三四线城市,下降空间在5个基点至30个基点之间。

据上海证券报