



市民在选购房屋  
新华社图

纵深

## 消化存量优化增量 释放了哪些信号？

4月30日召开的中共中央政治局会议，会议对存量房产和增量住房的表述为近年来首次提及。此次提及“消化存量房产”释放了哪些信号？

对此，易居研究院研究总监严跃进表示，过去对于房地产政策的立足点，主要是从新型城镇化和供求关系的角度进行的。此次提及供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待。这个表述对于我们理解后续住房的供给和需求政策有积极的作用。

对于“消化存量房产”，严跃进表示，这里的存量房产，一般认为是二手房房源，而不是房企的新房库存。但广义理解，两者也都是存量房产的概念。近两年房地产供求关系变化或热点事件就是“二手房挂牌激增”，背后折射出的问题就是“不好卖”的问题。而此类问题涉及到成千上万的居民家庭换房的内容。所以从消化存量房产的角度看，其实通俗理解就是接下来要深入研究“如何消化挂牌的二手房房源”的工作。

严跃进表示，至于“优化增量住房”，其实是要求各地对于新房的供应要有新的思路。比如说目前一些地方的库存压力比较大，那么后续新房的供应方面就需要有新的思路。一些高库存的区域，后续土地供应就需要有所控制。而对于其他一些高库存的区域，也可以通过收购新房或土地项目，来充当保障房房源，这对于我们理解后续土地和新房去库存工作等都有积极的启发。这里“统筹”的含义就是存量房的消化和增量住房的政策要结合起来考虑。此前的“以旧换新”的策略，就是既消化存量二手房，又为新房库存去化提供新的需求点。从这个角度看，“统筹”其实是具有积极的创新的，即把二手房和一手房做了整体考虑。

中国民生银行首席经济学家兼研究院院长温彬表示，过去一段时间，多地已推出住房“以旧换新”政策，既包括通过中介“优先售”的模式，也包括地方通过国资平台收购群众手中二手房作为公租房、售房款用于购买新房的模式。这些政策都有利于畅通一二手置换链条，提升楼市活跃度。此外，部分城市也推出相关政策，鼓励市场主体将自有闲置和低效利用的商业办公等非居住存量房屋改建为保障性租赁住房，这也是盘活、消化存量房产的重要方式，有利于加快构建“市场+保障”住房体系。

据新华社、财联社、上证报、红星新闻等

# 取消限购、买房落户、以新换旧……支持政策不断加码 房地产拨开乌云见月明？

为有效激发潜在住房需求，4月以来，中国多地楼市动作不断，取消限购、放宽落户限制、给市场松绑的“减法”，以及“以旧换新”、激活活力的“加法”接连出台。业内人士认为，当前政策覆盖范围及支持力度更胜以往，在经历震荡调整之后，房地产行业正在缓慢复苏。

## 北京楼市近半年第8次“松绑”

北京执行了13年的限购政策，迎来重大调整。

4月30日，北京市住建委发布《关于优化调整本市住房限购政策的通知》。自该通知印发次日起，在执行现有住房限购政策的基础上，符合相应条件居民家庭（含夫妻双方及未成年子女）或成年单身人士，可在北京五环外新购买1套商品住房（包括新建商品住房和二手房）。

通知明确，这些居民家庭包括：首先，北京市户籍居民家庭（含驻京部队现役军人和现役武警家庭、持有有效《北京市工作居住证》的家庭），已在京拥有2套住房的。其次，北京市户籍成年单身人士，已在京拥有1套住房的。第三，连续5年（含）以上在北京市缴纳社会保险或个人所得税的非北京市户籍居民家庭或成年单身人士，已在京拥有1套住房的。

中原地产首席分析师张大伟分析指出，这是近半年以来，北京第8次楼市宽松政策，其力度相当于给了所有被限购的人再一次购房的资格。“北京本次政策力度可以说非常之大，预期明显超过之前。北京当下新建商品房住宅约81%在五环外，二手房大约70%房源在五环外。限购松绑后，有望拉动这些区域市场成交，提高市场成交量。”

## 京冀享受天津户籍同等政策

北京出台上述政策之前，天津也发布了楼市新政。

4月30日，天津市住建委等三部门印发《关于进一步优化房地产调控政策的通知》。

《通知》明确，北京市、河北省户籍居民和在京市、河北省就业人员在天津购买住房的，享受天津市户籍居民购房政策。对于天津市户籍居民在市内六区购买单套120平方米以上新建商品住房的，不再核验购房资格。

天津还完善了住房套数认定标准。为充分满足居民职住平衡需求，居民在天津非限购区购买住房的，核查其在相应区住房情况。同时，对有60周岁（含）以上成员的居民家庭或生育二孩及以上的多子女家庭，《通知》明确可凭居民家庭户口簿等材料，在认定住房套数时核减1套。

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪表示，“本次新政还提出京冀居民享受与天



交易者在房地产交易中心办理相关业务

津同等买房政策，惠及群体明显扩大，利好信号强烈，将对楼市交易形成一个重大利好，而且此举将充分满足职住平衡需求，有助于京津冀协同发展。另外，本次新政还提出对多子女家庭和养老家庭认定套数时核减1套，将进一步减轻多子女家庭和照料老人家庭的居住成本，促进城市人口均衡发展。”关荣雪称。

## 上海发起“以旧换新”活动

上海市房地产行业协会、上海市房地产经纪行业协会3日联合倡议，在上海发起商品住房“以旧换新”活动，旨在通过“以旧换新”模式方便居民置换住房。

商品住房“以旧换新”活动主要针对计划出售二手房并购买新房的购房居民。购房居民先与房地产开发企业达成购买新房的意向，再由房地产经纪机构优先推动其旧房交易，旧房成功出售后按约定完成新房交易。

首批参加倡议的房地产开发企业20余家，房地产经纪机构近10家。首批参加倡议的项目30余个，主要分布在上海嘉定、松江、青浦、奉贤以及中国（上海）自由贸易试验区临港新片区等区域。

参加“以旧换新”活动的房地产开发企业承诺，在一定期限内，旧房未成功出售的，购房居民可以无条件“退房退款”；房地产经纪机构承诺，对购房居民的旧房“全城推、优先卖”。

此次活动为积极响应第五届上海“五五购物节”的优惠举措。活动期间，上海市房地产行业协会倡议房地产开发企业加大优惠力度，为“以旧换新”居民提供相应的优惠；上海市房地产经纪行业协会倡议房地产经纪机构，为“以旧换新”居民提供专属优惠服务。

## 超23座城市全面取消限购

“五一”小长假前，多个核心二线城市陆续出台重磅楼市放松政策。

从4月29日起，成都全市范围内住房交易不再审核购房资格；南京则祭出楼市重磅大招，购房可直接落户；而作为楼市调控“模范生”的长沙也全面取消了限购。

4月26日，南京发布《关于合法稳定住所落户有关事项的通知（征求意见稿）》，其中提出，南京市取得合法产权住房的人员，可申请本人户口迁入该住房，其配偶、未婚子女、父母可申请办理户口随迁。

4月18日，长沙发文支持购买改善住房，其中取消了限购政策，对“以旧换新”执行“认房不认贷”政策，购新房上调住房公积金最高贷款额度。这意味着，长沙已经实施7年的楼市限购政策全面放松。

至此，成都、南京、武汉等多个热门城市相继取消全面限购措施，据记者不完全统计，截至目前已超23座城市全面取消限购。

## 相关

### “以旧换新”成主要政策工具

今年以来，各地房地产政策在不断优化，“以旧换新”政策是主要抓手之一。其中，近两周时间，郑州、福州、长沙、深圳等多座城市相继推出住房“以旧换新”政策。

“4月初，郑州市发布了促进房地产市场‘卖旧买新，以旧换新’工作方案，计划年内完成二手房买卖成交10000套。”中指研究院河南公司总经理梁波涛向记者表示，郑州的“以旧换新”政策相比于其他城市出台的同类政策在推进力度、覆盖范围上明显更大，出台后即引起市场较大的关注度。但是，“由于当时具体操作细节未同步出台，社会各界对其实操性和可行性仍存在一些疑问。但随后郑州‘以旧换新’操作指南快速出台，对前期存在疑问的关键环节、操作流程和要点进行明确细化，及时打消市场疑虑，助力试点工作有效推进。”梁波涛说。

“决策层要求进一步优化房地产政策，有效激发潜在需求，促进房地产市场平稳健康发展。这释放了房地产支持政策进一步‘加码’的信号，接下来房地产支持政策将在供需两端全面发力。”易居研究院研究总监严跃进说，目前来看，住房“以旧换新”正成为今年各地主要政策工具，并且未来楼市优化调控政策仍有进一步的宽松空间。