

# 政策“组合拳”发力 楼市有望加速回暖

资讯

今年国庆假期，楼市走出一波“黄金周”行情。笔者分赴北京、上海、广州、深圳、杭州、南京等热点城市实地调研发现，随着各项重磅政策“组合拳”快速落地并全面发力，市场热情被迅速点燃。同时，开发商全力促销，各地到访量和成交量成倍增长，楼市呈现止跌回稳态势。

## 重磅政策出台

在一线城市中，广州率先全面放开限购。9月29日晚，广州市人民政府办公厅发布通知，宣布全面放开各项限购政策，本市户籍、非户籍居民家庭和单身人士在广州范围内购买住房的，不再审核购房资格，不再限制购房套数。

这标志着广州实行14年之久的限购政策正式退出，市场热情由此被迅速点燃，售楼处到访客户迅速放量，甚至有人连夜从外地开车来广州看房。

据广州贝壳交易数据，今年国庆假期前两天，广州贝壳站的新房成交达到1200套；10月1日至5日，成交达到2200套。相比之下，2023年国庆假期，广州楼市共成交1300多套新房，日均不到200套。

北京、上海、深圳迅速跟进，出台了一系列重磅利好政策，并迅速引发市场积极反响。与此同时，各地开发商“火力全开”，推出大力度的一口价、送物业费、大抽奖等优惠和促销活动，吸引了不少市场人气和流量。

“新政刚刚发布，就有客户连夜来买房。我们从早上一直忙到深夜，到访量至少翻倍增长，成交量也比平时多很多。”深圳宝安区一新盘销售人员陈萍（化名）告诉笔者。此次深圳出台新政，放开了部分区域的限购政策，成为吸引不少外地客户来看房的主要原因，其中不乏海外客户的身影。乐有家研究中心监测数据显示，宝安、龙华等热门楼盘外地客户的成交占比达两成。

国庆假期，上海楼市的市场情绪同样被点燃，特别是上海外环外新盘来访量及刚需户型的成交量明显增加，其中不少是社保刚满一年的年轻客户。

位于上海浦东新区的招商臻境项目一位置业顾问告诉笔者，新政发布之前，售楼处一天的来访量仅30组至40组，国庆期间每天来访量至少有200组，国庆假期6天的成交量就达到9月的成交量。10月1日至6日，上海二手房成交量达到1537套，相比去年同期翻了数倍。

北京楼市新政发布后，笔者走访大兴、西城等板块的二手房市场了解到，问询量、带看量和成交量均明显上升。最新数据显示，国庆假期前3

天，北京二手房带看量同比增幅超过一倍。

北京链家研究院院长高原表示，此次北京政策调整力度大、覆盖面广。当前，置业门槛、利率水平、市场条件等因素均已达到近年来最优，利好刚需及改善性群体。

一线城市楼市升温，二线城市表现如何？国庆假期最后一天，笔者实地探访杭州和南京多个楼盘发现，看房客络绎不绝，售楼大厅“座无虚席”。在南京，一些购房者甚至冒雨抓紧看房。相关数据显示，国庆节前，杭州贝壳平台新房日均成交量只有一两百套，国庆假期日均成交量提升到600多套。

住建部发布的数据显示，国庆假期，全国130多个城市组织开展了金秋促销季、住(房)博会、云展厅、直播看房等多种形式的线上、线下商品房促销及政策解读活动，参加促销的大部分项目到访量同比增长50%以上。

## 成交量放大

中共中央政治局9月26日召开会议指出，要促进房地产市场止跌回稳。由此，楼市预期迅速扭转，市场信心得到提振。

笔者实地调研感受到，在一系列政策“组合拳”的推动下，购房者的预期和信心相比之前有了明显改善，此前观望的购房者开始陆续入场，带动市场成交量进一步放大。

多位购房者表示，经过连续多年的调整，目前房价水平较为合理。同时，房贷利率跌至历史低位，正是买房的好时机。

乐有家深圳门店的监测数据显示，国庆假期，新房的看房成交转化率从9月的2%大幅提升至12%，创下新高。“相当于100位看新房的客户中，有12位客户成交。”乐有家高级市场研究经理蒋飘表示。

58安居客研究院院长张波表示，广州是第一个全面解除限购的一线城市。广州位于大湾区核心地带，对于外来人群的吸引力较强。同时，广州的房价梯度广，有利于外来人群安家，预计广州楼市10月成交量将迎来增长。

据广东省住房和城乡建设厅数据，9月30日至10月3日，深圳市新建商品住房签署认购协议879套，日

均认购量比9月日均认购量增长124.9%。此外，乐有家研究中心监测数据显示，9月30日至10月6日，乐有家深圳门店的新房成交量同比大涨979%。其中，10月1日，全市新房成交量超过600套，为近三年罕见。二手房方面，据深圳房地产中介行业协会数据，9月30日至10月4日，深圳二手房日均带看量稳定在3000组，成交量累计达到959套。

笔者调研发现，今年国庆假期，上海楼市出现一个重要变化，客户看房后出手速度比之前快了很多。“以前，很多客户看房后会考虑一两个月。新政出台后，客户的成交速度明显加快，一些客户看房之后当场就下定。”上海招商臻境的上述置业顾问表示。

中原地产研究院统计数据显示，新政发布后，国庆假期北京楼市成交量持续升温，二手房成交有望突破5000套，上涨幅度超过150%。一手房方面，据不完全统计，国庆假期北京新建住宅成交量有望接近2000套，约为去年同期成交量的3倍。

## 楼市加快筑底

业内人士表示，随着各项利好政策密集发布并全面落地，房地产市场反响积极，核心城市房地产市场有望率先回稳，并带动全国楼市逐步止跌回稳。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，住建部、央行密集出台政策，一线城市纷纷调整限购、限贷等政策，而且力度比较大，预计会带动楼市成交量回升。“一线城市稳了，以一线城市为核心的都市圈楼市也会稳。这是楼市止跌企稳的实现路径。”

在中指研究院政策研究总监陈文静看来，近期多项政策加快落地，核心城市房价有望趋稳，四季度房地产市场活跃度有望提升。核心城市楼市加快筑底企稳，有望进一步带动全国房地产市场加快筑底。此外，限制性政策依然具备优化空间，二线及三四线城市有望加大购房补贴力度，进一步推动市场量价趋向稳定。

中信证券最新研报显示，一线城市是全国楼市的风向标，一线城市房地产市场有望率先止跌回稳。

(据《中国证券报》)

## 海南澄迈： 取消商品住房 限购政策

海南省澄迈县住房和城乡建设局10月7日发布《澄迈县关于进一步优化房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》(简称通知)称，取消商品住房限购政策。澄迈成为海南首个取消商品住房限购政策的市县。

通知称，大力支持住房消费，购买商品住房(含新建商品住房和二手住房)，无需审核购房人资格。取消商品住房(含新建商品住房和二手住房)转让限制年限规定(有限制产权转让的除外)，自取得不动产权证(房屋所有权证)之日起即可转让。

该通知自发布之日起正式实施。

(陈英清)

## 浙江杭州： 取消新房限价 个人贷款最低首付为15%

10月9日，浙江省杭州市发布房产新政。该市明确对于贷款购买住房的居民家庭，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为15%，同时取消新房限价。

杭州此次取消新出用地限价措施。自《通知》发布之日起，新出让住宅用地不再设置新建商品房限价要求，已出让用地按原有合同约定执行。《通知》要求因地制宜加大购房支持力度。支持鼓励各区、县(市)因地制宜加大购房补贴、房票安置等措施，进一步推动商品住房“以旧换新”，加大购房支持力度，满足刚性和改善性住房需求。

《通知》还强调加大房地产融资协调工作力度。推动房地产融资协调“白名单”扩容增效，加大“白名单”项目贷款投放力度。

《通知》自发布之日起施行。

(鲍梦妮)

## 公告

北京合力万通科技有限公司：

关于原晋中银行(现为山西银行股份有限公司晋中分行)与贵司于2019年3月14日所签订的《晋中银行现代化支付系统网络设备认证平台设备采购合同》履行事宜，因无法联系贵司，导致合同无法完全履行，为确保双方合法权益，现公告如下：

一、根据《民法典》等相关法律法规规定，原晋中银行与贵司因《晋中银行现代化支付系统网络设备认证平台设备采购合同》产生的权利义务依法由我行承接，我行有权根据合同约定继续推进后续事宜。

二、因无法通过合同约定的联系方式联系到贵司，我行诚挚邀请贵司看到本公告后尽快安排专人与我行相关人员对接洽谈，确保双方能够就合同的后续处理方案达成一致。

三、请贵司自与我行取得联系并针对合同的后续处理方案达成一致意见之日起30个工作日内，

通过正式渠道(包括但不限于电子邮件、书面函件等)明确贵司对于合同后续处理的意见和建议。

四、若自本公告发布之日起30个工作日内，我行未能收到贵司的任何联系或回复，我行将视贵司已自动放弃该合同的权利，我行将自行采取相应措施处理该合同后续事宜。

我们珍视与贵司的合作关系，并希望双方能够本着诚实信用、互利共赢的原则，妥善处理合同相关事宜。如有任何疑问或需要进一步沟通，请随时与我行联系。

感谢贵司一直以来的理解和支持！期待与贵司继续保持长期的合作关系！

联系人：郭先生  
邮箱：guohuibin@shxibank.com  
电话：18603528687  
特此公告

山西银行股份有限公司  
2024年9月30日

## 公告

中国信息安全测评中心山西测评中心：

关于原晋城银行(现为山西银行股份有限公司晋城分行)与贵司于2016年12月26日所签订的晋城银行核心业务等重要系统等级保护测评工作项目服务合同履行事宜，因无法联系贵司，导致合同无法完全履行，为确保双方合法权益，现公告如下：

一、根据《民法典》等相关法律法规规定，原晋城银行与贵司因晋城银行核心业务等重要系统等级保护测评工作项目服务合同产生的权利义务依法由我行承接，我行有权根据合同约定继续推进后续事宜。

二、因无法通过合同约定的联系方式联系到贵司，我行诚挚邀请贵司看到本公告后尽快安排专人与我行相关人员对接洽谈，确保双方能够就合同的后续处理方案达成一致。

三、请贵司自与我行取得联系并针对合同的后续处理方案达成一致意见之日起30个工作日内，

山西银行股份有限公司  
2024年9月30日