

# 多地优化楼市调控政策 市场反应值得期待

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?

## 多地购房政策调整

上海放宽单身限购、广州不限制改善性住宅交易……近日,部分城市“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说,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。现场成交三套房,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。

## 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。

(王浩明 郑钧天 陆浩 赵紫羽)

## 权威发布

## 财政部： 职工基本养老保险基金 累计结余近6万亿元

2月1日,国新办就2023年全年财政收支情况举行新闻发布会。财政部资产管理司司长侯俊明表示,截至2023年底,全国企业职工基本养老保险基金累计结余已接近6万亿元,养老金按时足额发放是能够保证的。

近年来,各级财政部门积极发挥职能作用,重点从三个方面发力:

一是不断加大财政补助力度。2023年,中央财政安排基本养老保险补助资金约1万亿元,重点向基金收支困难的中西部地区和老工业基地倾斜;地方各级财政也积极落实相关支出责任,确保及时足额发放基本养老金。二是实施养老保险全国统筹。按照中央部署,这项制度自2022年起开始实施,在全国范围内对各地基金结余进行合理调剂。2023年全国统筹调剂资金规模达到2716亿元,有效解决了地区间养老负担和基金结余分布不均衡的问题。三是加强养老保险基金管理。配合有关部门,规范各地基金收支行为,促进筹资和待遇政策更加公平合理,推动养老保险制度更加公平更可持续。

(方经纶 赵若楠)

## 商务部： 2023年服务进出口 总额65754.3亿元

商务部服贸司负责人2月1日介绍2023年全年服务贸易发展情况。2023年,我国服务贸易稳中有增,规模创历史新高。全年服务进出口总额65754.3亿元(人民币,下同),同比增长10%,其中出口26856.6亿元,下降5.8%,进口38897.7亿元,增长24.4%;服务贸易逆差12041.1亿元。主要呈现以下特点:

知识密集型服务贸易较快增长。2023年,知识密集型服务进出口27193.7亿元,同比增长8.5%。其中,知识密集型服务出口15435.2亿元,增长9%,增长最快的领域为保险服务,增幅达67%。知识密集型服务进口11758.5亿元,增长7.8%,增长最快的领域为个人、文化和娱乐服务,增幅达61.7%。知识密集型服务贸易顺差3676.7亿元,同比扩大423.5亿元。

旅行服务增长最快。2023年以来,旅行服务保持高速增长,全年旅行服务进出口14856.2亿元,同比增长73.6%。其中,出口增长59.2%,进口增长74.7%。

(孙红丽)

## 市场监管总局： 个体工商户稳定发展 2023年新设2258.2万户

1月31日,国务院新闻办公室举行新闻发布会,介绍激发经营主体活力、助力经济高质量发展有关情况。市场监管总局登记注册局局长任端平在会上表示,个体工商户是我国数量最多的经营主体,是民营经济的重要组成部分,在稳增长、促就业、惠民生等方面发挥着重要作用。

任端平表示,在各地、各相关部门和社会各界共同努力下,全国个体工商户发展总体平稳向好,活跃度和营收水平实现“双提升”。截至2023年底,全国登记在册个体工商户1.24亿户,占经营主体总量67.4%,支撑了近3亿人就业。全年新设个体工商户2258.2万户,同比增长11.4%。作为产业链和消费链的“毛细血管”和市场的“神经末梢”,个体工商户的稳定发展守住了街头巷尾的人间烟火气,维持了亿万家庭的生计,显示出我国经济的强大活力和韧性。

(杨曦)

## 河北栾城： 草莓飘香引客来

1月30日,游客在石家庄市栾城区一处草莓采摘园区采摘草莓。

当日,河北省石家庄市栾城区举办第22届草莓采摘节,吸引众多游客前往草莓大棚采摘,品尝新鲜的草莓。近年来,栾城区推进休闲农业与乡村旅游融合发展,促进农民增收,助力乡村振兴。

王晓 摄

