

# 一天内两大省会城市取消限购 楼市限购会不会全面退出

信息速递

全面放开楼市限购成为当前最为热门的话题。近日,浙江杭州和陕西西安相继宣布全面取消住房限购政策。中指研究院监测数据显示,当前,全国仅剩海南、北上广深、天津以及珠海横琴区等7地仍在执行不同程度的住房限购政策。

## 杭州新政引发市场关注

近日,长三角核心城市杭州全面取消住房限购的新政引起了市场的高度关注。

杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布的《关于优化调整房地产市场调控政策的通知》(以下简称《通知》)提出,全面取消住房限购。自《通知》发布之日起,在杭州市范围内购买住房,不再审核购房资格。

落户政策方面,《通知》提出,在杭州市取得合法产权住房的非该市户籍人员可申请落户。具体实施时间上,杭州市发改委会同杭州市公安局、住保房管局等部门正研究制定具体实施细则,细则明确后实施。

信贷支持方面,《通知》表示,购房人在所购住房城区范围内无住房的,或在所购住房城区范围内仅有一套住房且正在挂牌出售的,办理新购住房按揭贷款时,可按首套住房认定。

购房人在所购住房的区、县(市)仅有一套住房的,且已在杭州市二手房监管服务平台挂牌出售,新购同区、县(市)住房的个人住房贷款可按首套住房认定。

此外,《通知》提出,优化公证摇号销售措施。对于购房意向登记家庭数量小于或等于准售房源数量的新建商品住房项目,取消公证摇号销售要求,由开发企业自主销售。

中指研究院华东大区常务副总高院生表示,杭州可以说是除一线城市外最受市场关注的城市,此次全面放开限购,叠加其他配套政策,将有利于积极释放有效需求。一方面,购房即可落户,可以吸纳更多省内或外地新增需求;另一方面,本地改善需求或得以加速释放。购房区域内无房或有一套二手房挂牌的情况,可以按首套住房认定,无疑降低了改善客群的购房成本,促进其释放需求,卖旧买新链条将大大通畅。

## 西安新政惠及购房人和开发商

就在5月9日当天,西安市也发布了《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》,全面取消西安市住房限购措施,居民家庭在全市范围内购买新建商品住房、二

手住房不再审核购房资格。此外,商品住房项目销售时,登记家庭数量与住房房源数量比例低于1.5:1的,不再实施公证摇号。建筑面积大于144平方米的住房,在摇号选房时不再实施“刚需优先”。

更受市场关注的是,西安此次新政对开发商的支持力度颇大,引起了行业热议。

《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》主要提及4个方面:一是原土地出让合同中约定的企业自持租赁住房,由企业提出申请,经住建、资源规划部门审核并核算补缴相关费用后,可转为商品住房上市交易。二是科学计算企业相关费用,对不计容的地下车位、人防工程等土地出让金分摊时,不计算金额。三是允许企事业单位、社会主体购买二手住房以及居民家庭登记选房后的剩余新建商品住房。鼓励有条件的企事业单位、社会主体租赁或购买相对集中的二手住房,实施微改造后用于职工宿舍、居家式旅馆、民宿等运营,盘活闲置住房资源,打造多元化住房市场。四是建立健全西安市房地产融资协调机制,推动“白名单制度”常态化,一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求,促进金融与房地产良性循环。

中指研究院西安公司总经理石蕊表示,近年来,西安二手房成交量不断上升,此次全面取消限购后,将利好二手房置换交易,成交量势必在今年继续上行。此举也是为了全面打开外地购房者买房通道、吸引周边地区乃至西北5省购房置业群体,为市场注入新的动力。她判断,全面取消限购后,拓宽了购买人群基数,同时购房者的选择面变宽,5月及整个二季度新房成交量都会有所改善。

在易居研究院研究总监严跃进看来,西安本次政策不乏创新性,比如在自持物业也可以出售、鼓励企业收购二手房并进行微改造、租赁住房可转为商品房等方面,都是其他城市所没有提及的,具有一定借鉴意义。

## 全国仅7地尚存部分限购

中指研究院监测数据显示,截

至目前,全国共有24个城市全面取消限购,35个城市放松了限购,除此之外,还有160多个城市出台了包括放宽公积金贷款政策、购房补贴、取消首套房贷款利率下限、“白名单”项目融资支持等政策。

“目前,全国只有7地还在执行限购政策。除海南省外,一线城市中,北京、上海、深圳政策仍较为严格,广州(120平方米以下)以及二线城市天津(120平方米以下新房等)的部分核心区仍有限购政策。”高院生对记者表示,此轮限购政策松绑,来自于各地对中央政治局会议精神的深入落实。

4月30日,中央政治局会议定调,要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待,统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施。此后,地方楼市政策优化调整频率明显加快。

彻底放开限购,已成为多地的主流选择。那么,作为我国房地产调控的一项标志性政策,执行了10多年的楼市限购政策要彻底退出市场了吗?

国金证券分析师表示,当前总的趋势是逐渐淡出一些当年房地产过热阶段的过严限制性措施。但具体到各个城市来说,还是会坚持“一城一策”原则,这从近一段时间各城市的调整也可以看出。“每个城市实际情况不同,既包括房地产市场的运行情况,也包括各城市的资源禀赋、城市定位和功能等,因城施策才更为务实。

高院生预计,目前,还有部分限购的城市后续将继续优化限购政策,特别是二线城市,限购政策调整节奏或将加快,同时核心城市降低首付比例、降低房贷利率、降低交易税费等政策也具备调整预期。

业内人士认为,限购松绑是大势所趋,我国房地产市场供求关系发生重大变化,不只是限购,像限贷、限价、限售这些手段,现在很多都已取消。当前,还有少数城市在部分执行限购政策,这是由于我国房地产市场分化严重,迫切需要因城施策、一城一策所导致的。市场供应过剩、后发动能不足的城市可以选择全面取消限购,但重点城市因涉及落户政策等,目前来看动态调整将是一个趋势。(孙蔚)

## 北京

### 4月份居住价格 同环比均持平

近日,北京市统计局发布2024年4月份北京居民消费价格变动情况。2024年4月份,北京居民消费价格环比上涨0.1%。其中,食品价格下降2.1%,非食品价格上涨0.5%;消费品价格下降0.2%,服务价格上涨0.5%。

4月份,北京居民消费价格同比上涨0.2%。其中,食品价格下降4.0%,非食品价格上涨1.0%;消费品价格下降0.6%,服务价格上涨1.2%。

环比方面,其他七大类价格环比五升二平。其中,其他用品及服务、交通通信价格分别上涨3.3%和2.0%,教育文化娱乐、衣着、生活用品及服务价格分别上涨0.8%、0.7%和0.5%;居住和医疗保健价格持平。

同比方面,其他七大类价格同比五升一降一平。其中,教育文化娱乐和其他用品及服务价格均上涨5.0%,生活用品及服务、交通通信和衣着价格分别上涨0.7%、0.5%和0.3%;医疗保健价格下降0.1%;居住价格持平。(门庭婷)

## 杭州市临安区

### 拟收购一批商品住房 用作公共租赁住房

据浙江省杭州市临安区政府网站消息,杭州市临安区住房和城乡建设局发布《关于收购商品住房用作公共租赁住房供应商的征集公告》(简称公告)。

公告显示,经临安区人民政府研究决定,将在临安区范围内收购一批商品住房用作公共租赁住房。房源以整幢作为基本收购单位,同时单套建筑面积不超过70㎡;收购房源需搭配一定比例的车位,房源待售车位数量满足配比条件,即60㎡(含)以下的每套按0.6个车位比例配置,60㎡以上的每套按1.0个车位比例配置。以不超过周边房源、车位的评估价作为本次收购的最高限价,最终按经区政府审议通过的《关于收购商品住房用作公共租赁住房的具体实施方案》执行。本次收购房源面积原则上不超过10000平方米,现房或一年内具备交付条件的期房,最终收购面积按经区政府审议通过的《关于收购商品住房用作公共租赁住房的具体实施方案》执行。(据“中国网财经”)

## 北京恒泰博车网络拍卖有限公司 拍卖公告

我公司于2024年6月举行机动车网络拍卖会,欢迎前来竞拍。拍卖标的:事故车、二手车、不可修复事故车、损余物资等。拍卖会安排:3/10/17/24日,华北+华东事故车、全国二手车;4/11/18/25日,华南+东北事故车、全国新能源事故车、全国二手车、损余物资;5/12/19/26日,华东+西部事故车、全国新能源事故车、全国二手车、不可修复事故车;6/13/20/27日,华南+华北事故车、全国二手车、损余物资;7/14/21/28日,西部+华南+华东事故车、全国新能源事故车、全国二手车、不可修复事故车;1/2/8/9/15/16/22/23/29/30日,全国事故车、二手车拍卖会。详细信息请登录博车网 <http://www.bochewang.com.cn/> 或博车网拍卖APP查看。

预展时间:拍卖会前2天及拍卖会当天。拍卖地址:博车网 <http://www.bochewang.com.cn/>、博车网拍卖APP。咨询电话:4000-622-899。公司地址:北京市朝阳区望京街10号望京SOHO中心T3-A-16层

## 全国23个城市全面取消限购



据央视财经消息,截至5月9日,全国共计50个城市对限购政策松绑,其中西安、成都、杭州、佛山、东莞、厦门、南京、苏州等23个城市全面取消限购;一线城市如北京放宽五环外限购;上海放宽单身限购;深圳缩短非户籍人群社保缴纳年限、多孩家庭可再购1套房;广州放开120平方米以上住房限购等。

图为近日,航拍江苏省淮安市城市楼盘。

赵启瑞 摄