

# 多地优化楼市调控政策，市场反应如何？

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？“新华视点”记者对此展开调查。

## 多地优化楼市调控政策

上海放宽单身限购、广州不限制改善性住宅交易……近日，部分楼市“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。”卢文曦说。

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。

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：“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3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，很多人周末跑来看房。”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，现在虽然是传统的淡季，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。

## 因城施策 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，住房和城乡建设部强调“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，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。”卢文曦说。

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。

（新华社北京1月31日电）



纯粮固态发酵白酒



河南周报文创出品

# 新年喝好酒

纯粮酒 三汉口 无添加 好喝不上头

把健康带回家 让团圆更温暖

品鉴电话：13592239598 18736154888 13507681619





2024 中国新年 健康

广告