

# 天津取消限购限售 全国仅四地仍限购

## 楼市“限购令”大面积退出后, 还有哪些增量政策值得期待

自9月底中央定调“促进房地产市场止跌回稳”以来, 北上广深和多个二线城市, 已陆续调整甚至完全取消限购等行政限制性楼市政策。据相关研究机构16日最新统计, 目前仅北京、上海、深圳和海南部分城市仍然实施限购。

### 天津取消住房限制性措施

据天津市人民政府网站10月16日消息, 日前, 天津市出台《关于进一步优化房地产政策 更好满足居民合理住房需求若干措施》, 其中明确取消住房限制性措施, 一是取消本市新建商品住房和二手住房购买、转让等方面的限制性措施。不再对新建商品住房销售价格上限实施指导。二是取消本市普通住房和非普通住房标准。

天津市住房和城乡建设委相关负责人表示, 本次限购取消后, 天津市户籍居民和非本市户籍居民, 均可在全市范围内购买住房(包括新建商品住房和二手住房)。非本市户籍居民无需提供纳税或社保证明等购房资格证明材料。

取消普通住房和非普通住房标准具体内容是什么? 天津市住房和城乡建设委相关负责人表示, 天津市原有的普通住房标准是住宅小区容积率1.0以上, 且单套住房建筑面积144平方米及以下。该标准取消后, 在商品房开发建设、交易等各个环节, 均不再区分普通住房和非普通住房, 将有利于降低开发成本, 减轻居民家庭购房负担。

### 海南省仅剩三亚限购未做调整

“除了天津, 近日海南多地也全面退出限购, 这意味着2010年以来实施的限购政策, 已逐渐走向退出历史舞台的阶段, 也是房地产市场‘市场归市场、保障归保障’的重要体现。”上海易居房地产研究院副院长严跃进说。

10月7日, 海南省东方市、文昌市和澄迈县均宣布调整或全面取消该地商品住房(含新建商品住房和二手住房)购买及交易限制政策, 具体涵盖“不再进行购房资格审查”“不再限制购买套数”“商品住房在取得不动产权证后即可上市交易”等内容。

海南曾有“调控最严省”之称。但全域限购实施6年后, 今年初以来, 海口、五指山等多地已不同程度松绑了楼市限购, 比如, 放松外地户籍购房者的社保年限要求, 海南户籍多孩家庭可以多买一套商品住房, 缩小限购范围等。

目前, 海南省仅剩三亚限购未做调整, 主城区保留着外地人5年社保限购的门槛。

进入10月后, 除天津、海南之外, 另有多地在此前楼市宽松性政策的基础上, 进一步明确全面取消楼市“三限”。

比如, 福建省泉州市出台《进一步促进房地产市场平稳健康发展若干政策措施》, 全面取消限购、限售、限价。该政策自2024年10月1日起实施, 有效期至2025年12月31日止。

### 京沪深优化楼市政策 限购政策仍存在

9月底, 广州成为一线城市中首个彻底退出限购政策的城市。限购政策调整后, 广州市户籍、非户籍居民家庭和单身人士在全市范围内购买住房的, 不再审核购房资格, 不再限制购房套数。

### 多地取消楼市限购

#### 天津

自即日起取消新建商品住房和二手住房购买、转让等方面的限制性措施, 不再对新建商品住房销售价格上限实施指导; 同时, 取消该市普通住房和非普通住房标准。

#### 广州

9月底, 广州成为一线城市中首个彻底退出限购政策的城市。广州市户籍、非户籍居民家庭和单身人士在全市范围内购买住房的, 不再审核购房资格, 不再限制购房套数。

#### 海南

东方市、文昌市和澄迈县近日均宣布调整或全面取消商品住房购买及交易限制政策。目前, 海南省仅剩三亚限购未做调整, 主城区保留着外地人5年社保限购的门槛。

#### 成都

10月15日, 成都出台楼市新规: 新购住房取消“满五、满二”规定, 在成都新购商品住房(除定向销售项目外)和二手住房的, 取得不动产权证书后即可上市交易。

#### 泉州

10月1日起全面取消限购、限售、限价, 有效期至2025年12月31日止。

北京、上海和深圳也在9月底全面优化楼市政策, 包括下调首付比例、松绑楼市“三限”等, 但限购政策仍存在。

具体而言, 上海放松外环限购, 深圳优化分区住房限购政策, 非本地户籍购房社保年限要求, 北京对于非京籍、高层次和急需紧缺人才的购房资质要求也予以放宽, 同时明确通州区按全市统一政策执行。

### 一线城市楼市成交量改善明显

国金证券相关研报显示, 今年9月下旬, 从中央到地方, 楼市宽松政策密集加码, 居民购房信心有所修复, 国庆节重点城市楼市表现总体好于9月和一假期, 其中, 以北上广深为典型代表的核心城市, 受益于政策利好, 新房和二手房成交均大幅增长, 整体市场热度稳步回升。

以北京为例, 今年国庆长假, 北京楼市成交量是近年来同期的最高点。其中, 二手房上涨超过150%, 新建住宅上涨超过200%。

今年“十一”期间, 沪市19家房企实现销售额合计约215.64亿元, 较去年同期增长约24.1%, 大幅高于行业1至9月的同比增速。10月13日, 上海全市二手房成交套数达1334套, 创下自去年9月以来的单日成交新高。

前期深度调整的天津、武汉、郑州等也出现了短期来访、认购上升的迹象; 但合肥、宁波、南京等城市表现比较平淡, 整体认购和前期变动不大, 项目分化持续加剧。

### 落实好存量政策 加快推出增量政策

为进一步扭转房地产市场下行预期, 楼市“三限”政策会全面取消吗? 如果不能, 应以何种程度保留? 如果进一步松绑, 能释放多少需求?

“中央赋予地方调控自主权, 限购、限价、限售等前期市场过热时期实施的限制性措施, 各地可因地制宜实施调控, 是否全部取消, 关键看城市市场发展情况。”成都市城市建设发展研究院副院长冯波说。

他认为, 目前, 大部分城市已取消了

限制措施, 一线城市对限制措施进行了优化调整。调整或取消这些限制性措施, 是在市场供求关系发生重大变化的新形势下, 更好发挥市场机制作用, 促进需求释放和提高供给水平的做法。

相比于楼市行政调控政策松绑及财政、土地等支持性政策, 中国房地产数据研究院执行院长陈晟表示, 金融政策, 比如信贷政策的松紧程度, 对于楼市预期的影响是立竿见影的, 也是显性效果最大的。所以, 当前存量房贷利率下调, 对于购房消费起到了实实在在的推动作用, 能够有效降低购房者的资金压力, 是个非常重要的措施。同时, 多地降低二套房首付比的政策, 也有利于激活一部分购房需求。

在陈晟看来, 京沪深全面取消“限购”存在较大阻力。尽管如此, 随着多部门利好政策迭出, 到2025年, 一线城市楼市有望率先进入一个稳定状态。相比之前, 二、三线城市楼市预期的复苏, 仍待更大的政策力度, 进行精准发力。

进入四季度后, 中指研究院政策研究总监陈文静认为, “房地产政策将围绕落实好存量政策和加快推出增量政策展开。”她表示, 对于存量政策, 预计各地将积极落地取消普宅标准, 降低房贷利率、降低首付比例等。

9月底, 北京和上海两地均提出, 将及时(适时)取消普通住房和非普通住房标准。

12日, 财政部副部长廖岷在国新办举办的新闻发布会上进一步透露, 正在抓紧研究明确和取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的增值税政策。

对于增量政策, 陈文静预计, 核心城市将继续优化限制性政策, 除个别核心区域外, 全面取消三限政策是趋势, 以此带动更多增量需求入市; “补人头”加大购房补贴力度, 降低中介佣金、交易税费等也存在市场预期; 同时, 为了给房企提供更多流动性支持, 有望进一步优化房企预征预缴税费政策, 加快相关税费清退等。

不过, 尽管中央与地方纷纷推出政策, 但整体进展稍显缓慢, 业内人士对此分析: “市场通常因高资金成本和价格压力而对收储政策反应谨慎, 加上地方政府在债务考核上的约束, 也在一定程度上压制了政策的推进效果。”

据第一财经、大象新闻等

### 相关新闻

除了限购政策不断松动外, 此轮政策调整中, 放松或取消限价也成为一大重点。据中指研究院不完全统计, 今年以来, 郑州、沈阳等超10城取消新房限价; 杭州、泉州等地新出让土地取消限价要求; 另外, 邵阳、抚州等地针对特定人群购房或团购房源不设价格下限。限价政策持续调整, 有利于开发企业灵活地进行价格调整以加速回款, 同时也有利于优质的项目实现更高溢价, 满足不同项目需求。

密集政策提振下, “银十”开局以来, 多地楼市现暖意。据克而瑞研究中心统计, 其监测的重点23城“十一”期间新房项目认购面积环比上升77%, 同比上升65%, 其中北上广深四个一线城市同比增长102%, 二、三线城市同比增55%。

深圳、上海楼市热度近期出现明显回升。据深圳市房地产中介协会统计, 10月1日-7日, 深圳新建商品住宅认购销售1841套, 合计19.18万平方米, 认购量较去年同期增长664.14%; 二手房方面, 全市头部中介机构带看量、成交量日均值较2023年国庆假期分别增长22%、339%。另据媒体报道, 上海近日二手房网签量大幅上涨, 创一年新高。

上海易居房地产研究院副院长严跃进认为, 四季度各地房地产政策将继续发力, 持续助力房地产市场止跌回稳。加之近期市场情绪不错, 也在很大程度上促进了房地产市场的积极回暖和信心恢复。

社科院财经战略研究院大数据项目组认为, 在一揽子利好政策引导下, 一、二线城市成交量出现迅速上升情况, 但目前房价仍以跌为主。头部一、二线城市正在筑底, 但市场复苏仍将是一个艰难反复的过程。从景气指数反映的市场信心来看, 市场预期已经发生转变, 卖方话语权逐步加大。在一线城市中, 深圳对新一轮政策的反应较为明显, 信心回升较大。

## 「银十」开局多地楼市现暖意

在一揽子利好政策引导下

据中新社

## 房地产业仍有较大发展空间

居民对「好房子」的需求持续不断

从长远看, 我国房地产高质量发展可持续发展仍有很强支撑。

房地产业仍有较大发展空间, 在于其所处的地位和政策支持。国家高度重视房地产业发展, 多措并举促进房地产市场止跌回稳, 房地产业平稳健康发展可期。

房地产业仍有较大发展空间, 在于我国城镇化进程仍在持续推进。2023年, 我国城镇化率为66.16%, 与发达经济体80%以上的水平相比, 还有提升空间。

户籍人口城镇化率还不到50%, 仍有1.8亿外出农民工在城市中并未完全市民化, 在这些进城农民工中购房比例尚不高。我国人均住房面积为41平方米左右, 但现有住房存量中, 90平方米以下的中小户型占绝大多数, 随着人们生活水平提高、城镇化深入推进, 房地产市场改善性需求、刚性需求都还较大。

房地产业仍有较大发展空间, 在于居民对“好房子”的需求持续不断。“好房子”将有好标准, 好设计, 好材料, 好建造, 好服务。新房子将被建成“好房子”, 老房子也将结合城市更新, 被改造成“好房子”。

房地产业仍有较大发展空间, 在于构建房地产发展新模式潜力巨大。其中, 正在推进的保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造都在快速推进, 均会带动房地产相关投资消费。

我国房地产市场仍处于调整周期, 但这有利于淘汰落后产能, 有利于结构优化, 有利于房地产业高质量发展。随着各地继续坚持因城施策, 房地产市场将逐步实现平稳健康发展。

据经济日报