

住建部发声，充分赋予城市房地产调控自主权

# 城市可因地制宜调整房地产政策

一线城市中首个部分放开中心城区限购

## 广州120m<sup>2</sup>以上住房不再限购

广东建设报讯 记者陈克正报道：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。

会议明确表示，适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，加快构建房地产发展新模式，长短结合、标本兼治，促进房地产市场平稳健康发展。要坚持因城施策、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。

会议指出，建立城市房地产融资协调机制，是贯彻落实党中央、国务院决策部署，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的重大举措。地级及以上城市人民政府要切实发挥牵头协调作用，把这一重要机制迅速建立和运转起来，及时研判本地房地产市场形势和房地产融资需求，强化统筹谋划，细化政策措施，搭建政银企沟通平台，推动房地产企业和金融机构精准对接，协调解决好房地产融资中存在的困难和问题。

会议强调，项目有序开发建设，是房地产市场平稳健康运行的基础，事关人民群众切身利益。针对当前部分房地产项目融资难题，各地要以项目为对象，抓紧研究提出可以给予融资支持的房地产项目名单，协调本行政区域内金融机构发放贷款，精准有效支持合理融资需求。信贷资金要确保封闭运行、合规使用，坚决防止挪用。省级层面要跟踪监测落实情况，加强督促指导。国家层面将建立城市房地产融资协调机制项目信息平台，实行周调度、月通报。住房和城乡建设部抓机制落实力度大，据了解，本月底前，第一批项目名单落地后即可争取贷款。

会议要求，适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，加快构建房地产发展新模式，长短结合、标本兼治，促进房地产市场平稳健康发展。要坚持因城施策、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。要以编制住房发展规划为抓手，完善“保障+市场”的住房供应体系，建立人、房、地、钱要素联动新机制，健全房屋全生命周期基础性制度，实施保障性住房建设、平急两用公共基础设施建设、城中村改造，打造绿色、低碳、智能、安全好房子。要重拳整治房地产市场秩序，纠治房地产开发、交易、中介、物业等方面乱象，曝光违法违规典型案例，切实维护人民群众合法权益。



广州进一步优化调整房地产政策措施 唐培峰 摄

广东建设报讯 记者唐培峰报道：1月27日，《广州市人民政府办公厅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》发布，指出将进一步优化调整广州市房地产政策措施，在限购区域范围内，购买建筑面积120平方米以上（不含120平方米）住房，不纳入限购范围。广州也成为一线城市中首个部分放开中心城区限购的城市。

### 一视同仁满足房企合理融资需求

通知指出，将进一步完善公共租赁住房、保障性租赁住房和配售型保障性住房供应结构和政策体系，加大供应力度。2024年计划筹建配售型保障性住房1万套、保障性租赁住房10万套，发放住房租赁补贴1.8万户。

通知提出明确精准支持房地产项目合理融资需求，建立广州市房地产融资协调机制，搭建政银企沟通平

台，推动房地产开发企业和金融机构精准对接，提出可以给予融资支持的房地产项目名单，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。

通知还提出优化调整限购政策。在限购区域范围内，购买建筑面积120平方米以上（不含120平方米）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。对于具备合并不动产权证书条件的房屋，购房人可以申请转移登记业务、合并登记业务一同办理。

同时，通知提出加强房地产市场监管，要求强化部门联动，健全联合执法和惩戒机制，加强房地产市场监测，加大力度整治房地产开发建设、房屋交易、住房租赁市场秩序，严厉查处违法违规行，保障购房人合法权益。

### 支持“租一买一”和“卖一买一”

通知中关于优化调整限购政策的内容自发布后广受关注。对此，官方解读中表示，越秀、海珠、荔湾、天河、白云（不含江高镇、太和镇、人和镇、钟落潭镇）、南沙等区域为住房限购区域。如今，通知提出广州在限购区域内进一步支持刚性和改善性住房需求，具体做法包括以下四项。

首先是居民家庭和个人（不区分是否为本市户籍，下同），新购买建筑面积120平方米以上（不含120平方米）住房（包括新建住房和二手住房），不纳入限购范围；名下已有的建筑面积120平方米以上住房，不计入名下已拥有住房套数核算。

其次是支持“租一买一”。居民家庭和个人，将名下住房用作租赁住房并按规定取得房屋租赁登记备案证明，购买住房时相应核减名下住房套数。

再则是支持“卖一买一”。居民家庭和个人，将名下住房在广州市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名下住房套数。

最后是支持“转移、合并登记一体办理”。对于具备合并不动产权证书条件的房屋，购房人可以申请转移登记业务、合并登记业务一同办理，核查名下房屋套数以合并登记后为准。

此外，在优化商服类物业限购政策方面。在全市范围内，商服类物业（含已确权登记满2年的）不再限定转让对象，可以转让给法人单位，也可以转让给个人。

## 江门2023年一手住宅均价8052元/m<sup>2</sup>

广东建设报讯 记者蒋雯菁、通讯员廖祖辉报道：记者近日获悉，2023年江门楼市较去年有所回暖，呈现稳中有升态势，全市一手住宅成交40619套，均价8052元/平方米，总体表现平稳。

### 新政利民利企 本土市场回暖

2023年3月底，江门市住房公积金中心明确提高多孩家庭职工购买首套自住住房最高贷款额度；4月，《江门市关于进一步促进房地产业高质量发展的若干措施的通知》发布，从稳定土地出让市场、促进项目提速增效、助力企业纾困减负、支持合理住房需求和优化配套保障措施等五方面，提出了16条措施，提振市场信心；9月，江门再次抛出重磅新政，正式实施“认房不认贷”。一系列新政出台，有效推动本土房地产市场回暖。

成交均价方面，去年1-12月江门市一手住宅成交均价8052元/平方米，同比微降0.3%。除1月、9月、11

月略有起伏外，其他月份的成交均价基本保持在8000元/平方米左右。业内专家表示，虽然楼市大环境不算理想，但随着改善型住房的需求旺盛，单价较高的大平层住宅受到市场追捧，从而稳住房地产市场均价。

而从去年江门市1-12月每月的一手住宅成交套数来看，江门楼市年初则迎来了一轮小爆发，2、3月份全市成交套数相对较高，均处于6000套以上，其中2月成交套数大涨103%，刷新成为近7年最“猛”2月。此外，台山、开平、鹤山、恩平四市共卖出21928套一手住宅，与蓬江、新会、江海三区成交18691套相比，整体成交量占全市约54%。其中，台山市全年成交8608套，为四市中年度成交大户。

### 二手房创新高 本地房企崛起

二手房交易同样创下新高。去年1-12月，江门市二手房成交套数达26881套，同比增长45.6%，为近4年新

高，从同比增长来看则为近5年来首次实现正增长。有专家分析，去年存量房成交量同比增长较快的原因主要是银行对二手市场的支持力度加大，审批尺度灵活，购房人更容易上车。同时低价出售的二手房屋逐渐增加，对购房人也有较强的吸引力。

2023年也是江门本土房企在销售市场崛起的一年。从去年全市各大房地产企业网签面积、网签金额、网签套数的前5名来看，本土房企博富控股、海悦集团以及骏景湾集团占据前5名中的3个名额。此外，江门市去年成功出让的21宗住宅用地中，有18宗由本土房企拿下，占据总数的86%，去年仅有的4宗溢价成交的住宅用地更是全部由本土房企竞得，本土房企发展势头可见一斑。

展望2024年，业内专家预计江门楼市或将“先抑后扬”，房地产市场利好政策将持续落地发挥作用，同时各行各业陆续恢复，购房者的信心和购买意愿将进一步增强。