

沈阳、青岛、南京等二线城市全面取消限购

一线城市限购政策会松动吗？

9月11日，山东济南市住房和城乡建设局发布通知称，自2023年9月11日起，取消二环以内的历下区、市中区区域购房限制；同时，商品住房取得《不动产权证书》后即可上市交易。同一日，山东青岛也发布相关通知：全域取消限购政策，商品住房取得《不动产权证书》可上市交易。

此前，甘肃兰州也出台了《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》，对在兰州购房首付比例、契税补贴、贷款额度等方面进行了调整，取消限售、限购，实施购房补贴。

值得关注的是，自8月底以来，优化甚至是全面取消限购成为越来越多城市的选择，尤其是二线城市，沈阳、大连全面解除限购，南京取消核心区限购，天津调整外围区域限购政策。在业内人士看来，下一步全国范围内更多城市完全取消限购将是一个趋势。

新招

多地推出“卖旧买新” 激活楼市交易

除了放松限购政策，近期，多地还通过鼓励“卖旧买新”等政策来激活楼市交易。

南京市发布的《促进房地产市场发展南京最新举措》就提及：为更好满足“以小换大”“卖旧换新”等改善性住房需求，发挥一二手房市场梯度消费和联动效应，让住房改善群体切实减负担、得实惠，提升居民住房置换效率，此次推出“换新购”服务。

按照政策，购房者与开发企业签订新建商品住房“放心买”认购协议，同时与经纪机构签署二手房“优先卖”协议。在约定的30-90天时间周期内，通过线上流量加推、经纪人聚焦推广等方式，缩短二手房售出周期；若二手房在约定时间内未售出，则开发企业按约定退还新建商品住房认购金，购房者无需承担违约风险。

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪指出，这种方式将有利于改善性需求的加速释放，对于提高二手房流通性、拉动新房销售等将会有一定效果。

我爱我家研究院方面预计，随着“金九银十”传统销售季到来，南京市二手房市场预计也将小幅回温，9月交易量有望环比上升，但当前市场成交主力仍将是刚需群体，整体成交价格或仍将维持低位。

据不完全统计，包括南京、济南、淄博等多地均已推行“卖旧买新”相关服务。

效果

“认房不认贷”政策出台后 全国购房意愿约能增加15%

自住建部等三部门联合推动落实购买首套房贷款“认房不认贷”政策措施之后，仅仅一周时间，四大一线城市就果断出手，截至目前，已有超过20个城市执行“认房不认贷”政策。

那么政策出台后效果如何？对此，住房和城乡建设部政策研究中心副主任浦湛在接受采访时表示，政策出台以后，市场反响总体积极。有市场机构所做调查显示，从全国整体上看，购房意愿大概能够增加15个百分点，一线城市增幅会更高。

根据我爱我家控股集团股份有限公司日前发布的投资者关系活动记录表，回顾9月1日“认房不认贷”政策落地后几天时间内，公司业务所在的北京、上海等核心城市的二手房带看量及成交量均取得显著强劲增长，成交量相较政策出台前一周同期的成交量增幅在80%-100%左右。我爱我家对国内存量房交易市场持乐观态度，尤其国内一线核心城市的二手房交易量仍有较大的增长空间。

多个城市调整限购政策

近半个月以来，已经有多地调整限购政策，其中包括南京、沈阳、大连、天津四个二线城市，以及三线城市嘉兴。

8月25日，浙江省嘉兴市发布《嘉兴市关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的措施》，其中明确，支持居民家庭的刚性和改善性合理住房需求，取消行政限制性措施。

9月1日，天津市住房和城乡建设委员会等四部门联合印发《关于进一步调整优化房地产政策更好满足居民刚性和改善性住房需求的通知》。其中提到，进一步加强精准调控，将天津市住房限购区域调整为市内六区。

9月4日，辽宁省沈阳市房产局发布《关于进一步支持刚性和改善性住房需求的通知》，取消二环内限购政策，取消住房销售限制年限规定，满足居民购房需求。在此之前，沈阳执行的是二环内限购，此次新政意味着该城市的限购政策已经全面取消。

9月7日，辽宁大连发布了《关于进一步促进我市房屋消费的通知》，涵盖了实施购房补贴、优化个人住房套数认定标准、调整优化差别化信贷政策、解除限购、满足合理

售房需求、税收优惠等多条举措。

9月7日，江苏南京官宣，自9月8日起，玄武区、秦淮区、建邺区、鼓楼区等四区范围内购买商品住房不再需要购房证明，而该四区亦是此前是南京仅剩的限购区域。

9月11日，江苏省苏州召开新闻发布会，对9月8日印发的《关于促进全市经济持续回升向好的若干政策措施》进行解读。其中提到，苏州对购买120平方米及以上商品住房不再进行购房资格审核，综合采取购房补贴、房票安置、团购等方式，以更好满足居民刚性和改善性住房需求。此外，苏州将落实降低首套房、二套房执行首付比例和首套房、二套房贷款利率，居民个人换购住房个税优惠，个人首套房“认房不认贷”等政策。

“对限购政策进行优化，有利于释放更多购房需求，进一步修复当地市场预期，巩固当前市场企稳修复态势，特别是核心二线城市，政策效果或相对较好。”中指研究院市场研究总监陈文静表示，预计未来二线城市有望继续优化过去市场过热阶段出台的楼市政策，进一步放松限购政策，不排除将有更多城市全面取消限购。

一线城市会跟上吗？

对于一线城市而言，陈文静认为，一线城市或采取因区施策的方式，优化非核心区限购政策，同时结合人口、人才政策，对多孩家庭、老年家庭给予更大政策支持，也是支持合理购房需求的重要方向。

镜鉴咨询创始人张宏伟则表示：“由于一线城市的需求量还是比较充足的，所以，不至于取消限购，最多是限购政策针对人才等定向宽松。而近期传言的一线城市郊区取消限购，我认为概率不高，尤其是针对京

沪深楼市来讲，市场相对需求足，容易激活。一线城市中，广州郊区取消限购概率稍大，广州的增城、花都、白云非核心区、南沙新区等外围区域去库存压力相对较大。”

58安居客研究院院长张波还指出，对于一线城市来说，限购全面取消的可能性极小，但会根据市场情况进行边际优化，例如上海在9月对临港购房资格的微调就属于此类，同时会根据“认房不认贷”在一线城市落地的效果来考虑政策调整的节奏和力度。

■来源:羊城派、新华社、经济参考报
■制图:郑理文 素材:VCG