

# 北上广深接连出招 房地产市场影响几何?

支持多子女  
家庭购房

分区限购

降首付  
降利率

降低非户籍人口  
社保年限



北上广深四大一线城市相继出手。

新华社发

近日,上海、广州和深圳等城市陆续优化调整房地产政策。此前,北京已于4月30日调整了限购政策。

北上广深四大一线城市相继出手,市场影响几何?“新华视点”记者走访多地市场,并采访了业内人士。

## 一线城市 迎来新一轮优化调整

近期,一线城市房地产市场迎来新一轮优化调整政策。此轮政策调整,不仅旨在提振楼市,也为长期高质量发展进一步蓄力。

### ——分区限购

北京4月30日发布政策,允许已有住房达到限购套数的居民家庭或成年单身人士,在五环外新购买1套商品住房。这是北京自2011年起执行的住房限购政策,时隔13年首次进行调整。

紧接着,深圳5月6日发布新政,对限购政策进行分区优化,除南山、福田、罗湖区及宝安区两街道外,其他区域放宽限购。

广州早在去年9月就将4镇纳入非限购区域。今年1月,广州进一步优化政策,明确放开部分限购区域120平方米以上的住房买卖。

上海市房地产行业协会秘书长蒋慰如表示,一线城市均采取分区限购的方式,体现楼市调控的区域性、差异化和精准性。

### ——降低非户籍人口社保年限

上海、深圳、广州均对非户籍居民购房条件进行松绑,缩短需缴纳社保或个税年限。上海师范大学房地产与城市发展研究中心主任崔光灿认为,上述措施显示,一线城市楼市调控越来越聚焦支持以新市民和青年家庭为主的合理住房需求。

### ——支持多子女家庭购房

值得注意的是,上海和深圳均明确支持多子女家庭合理住房需求,给两孩及以上家庭增加了一张“房票”。

如深圳明确,有两个及以上未成年子女的本市户籍居民家庭,在执行现有住房限购政策的基础上,可在部分区域再购买1套住房。上海则允许二孩及以上多子女家庭在全域内增购1套住房,并优化了多子女家庭在个人住房贷款中的首套住房认定标准,减少其购房利息负担。

### ——降首付、降利率

5月底以来,上海、广州和深圳均优化了住房信贷政策,上海二套房的首付款比例下限调整为35%,深圳为30%。广州首套房最低首付款比例降至15%,并取消利率下限;二套房最低首付款比例降至25%,亦取消利率下限。

从四个一线城市出台的房地产政策来看,上述前三类举措皆为满足居民家庭多元需求,扩大购房人群范围之举;降首付、降利率等政策则为购房人群降低了“上车”门槛,以充分释放刚需和改善型需求。

## 新房先热 二手房市场反应不一

记者在一线城市走访发现,新政落地后,市场情绪有所提振。

记者5月26日来到北京市西城区广安门外手帕口南街一家房产中介门店。门店经理薛少儒说,近期客户咨询量、带看量提高,即使碰到雨天,周末也有十几组客户带看量。

刚看完房的郭先生告诉记者,由于有二孩计划,他打算把现在92平方米的两居室换成140多平方米的住房。“近期政策力度比较大,市场比较稳定,我觉得入手时机差不多了。”

5月28日,上海新政之后,嘉定区象屿远香湖岸开盘。象屿远香湖岸项目营销总监肖咸星告诉记者,新政出台后,由于首付比例和贷款利率降低,住房消费升级趋势比较明显。“小变大”“一套变两套”的选择成为明显特征。

“降首付、降利率后,经过一天的考虑,我们决定从100平方米换成130平方米的户型。”准备购房的市民赵女士说,“我们有还款能力,为什么不给家人创造更好的居住条件呢?”

肖咸星说:“新政出台一天内,我们增加了50多组意向认购客户,都是受到新政利好影响。有三组购房者原来想买一套,降首付之后最终现场买了2套房,购房信心增强。”

深圳和广州的新房市场活跃度也有所上升。深圳贝壳研究院数据显示,5月29日至6月2日的新房日均签约量与5月1日至5月28日的日均签约量相比,增长107%。广州的新盘热度也明显提升,位于广州市黄埔区的保利招商华发中央公馆推出住宅产品264套,售楼部排起长队,周末两天即售出41套。

反观二手房市场,由于交易链条较长,市场心态不一。

记者走访上海二手房市场发现,少数房东已开始借新政利好提价,也有个别房东降价“抢跑”;但多数房东心态平和,维持挂牌价不动。不少购房者表

示,新政是否有效果仍需观察,准备等等再出手。

在深圳、广州二手房市场上,存量客户率先发力。“降首付、降利率”执行首周,乐有家深圳门店二手房看房量环比上涨5%,是过去1年单周带看的第二高点。在广州,贝壳平台二手房整体预约看房量环比增长24%,整体成交量环比也略有上升。记者走访广州二手房市场发现,二手房挂牌量也在大幅上涨,市场观望情绪较为浓厚。

## 着力挖潜 让市场实现供需再平衡

一线城市房地产市场是全国楼市风向标。专家认为,我国仍处于城镇化的重要时期,应着力挖掘潜在需求,让房地产市场实现供需再平衡。

上海交通大学住房与城乡建设研究中心主任陈杰分析说,我国城镇住房存量已超过300亿平方米。中长期来看,每年即使按照存量1.5%的折旧率,也需新建4.5亿至5亿平方米住房。目前,中国常住人口城镇化率为66.16%,随着新型城镇化发展,住房需求在量上仍有较大发展空间。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,目前居民改善居住条件的愿望强烈;一、二线城市存量住房品质有待提升。

一位地方住建部门负责人认为,目前房地产市场供需衔接不畅,一方面住房消费升级需求迫切,另一方面,大户型、配套好的房子不多。

住房和城乡建设部部长倪虹表示,要牢牢抓住让人民群众安居这个基点,以让人民群众住上更好的房子为目标,从好房子到好小区,从好小区到好社区,从好社区到好城区,进而把城市规划好、建设好、管理好,打造宜居、韧性、智慧的城市,努力为人民创造高品质生活空间。

业内专家表示,各地宜顺应住房供需关系变化,因时因势调整房地产政策,更好满足人们对住好房子的需求。

据新华社“新华视点”

### 【相关】

## 满足合理融资需求 银行业推动城市房地产 融资协调机制落地见效

城市房地产融资协调机制立足于城市,针对房地产项目合理融资需求,是实现金融和房地产良性循环、改善市场预期的重要举措和有力保障。

自2024年1月份城市房地产融资协调机制工作部署以来,各地和相关金融机构紧密锣鼓抓好落实,各地密集推送房地产项目“白名单”,银行业积极加强对接,强化资源保障,建立绿色通道,有效满足房地产项目合理融资需求,协调机制落地见效持续取得新进展。

当前,全国297个地级及以上城市已经建立房地产融资协调机制,分批提出可以给予融资支持的房地产项目“白名单”并推送给商业银行。截至5月16日,商业银行已审批通过“白名单”项目贷款金额9350亿元。

在城市房地产融资协调机制的支持下,一些房地产开发项目顺利完成交付。

“房地产融资协调机制凝聚各方力量,将房地产企业风险与项目风险区分开来,既有利于回归项目融资本源,又有利于银行防控风险,更有利于精准支持项目建设,防范在建项目停工、逾期交付,维护购房人合法权益和提振市场信心。”农业银行山东省分行有关负责人表示。

近日召开的全国切实做好保交房工作视频会议要求,压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任,加强统筹协调,充分发挥城市房地产融资协调机制、再贷款政策等作用,加强对城市和房地产企业的指导支持,有力有序有效推进保交房各项工作。

多家银行均表示,将进一步推动房地产融资协调机制落实落地,加大资源保障力度,提高贷款审批效率,更加精准支持房地产项目合理融资需求,促进房地产市场平稳健康发展。

据新华社电

登 13164692093  
声明公告 热线:

注销公告 武汉民众职业培训中心  
遗失声明 王学超不慎遗失家美天晟(统一社会信用代码:5242010034)光城7-1-1704号房发票两联(第二、三)联,发票代码:4200164350,发票于公告之日起45日内到本中心办理,号码:08157787,金额:1073838元,相关手续。  
2024年6月6日 现声明此两联发票作废。  
遗失声明 组凯酒店集团(武汉)有限公司金银湖国际酒店,统一社会信用代码:914201005818295023,遗失公章、财务章、法人章、发票章,声明作废。

遗失声明 武汉有石企业管理咨询有限公司(91420100MA7EPHJD25)不慎遗失财务章、法人章。现声明作废。  
2024年6月6日 私人,声明作废。  
遗失声明 广西金品酒庄食品有限责任公司武汉分公司不慎遗失财务专用章、法人章各一枚,特此声明作废。  
2024年6月5日  
遗失声明 武汉汉阳区青姨小吃店,统一社会信用代码:92420105MA4EWJ118B,声明作废。  
遗失声明 武汉汉阳青姨小吃店,统一社会信用代码:91420111MA7FHC0U14,遗失公章、财务专用章、法人章,声明作废。  
遗失声明 武汉组凯商贸有限公司(统一社会信用代码:91420106MA44KY4930T,遗失公章、财务章、法人章、发票章,声明作废。  
2024年6月5日  
遗失声明 武汉猫狗宠物有限公司(统一社会信用代码:91420106MA4F01Q57F)遗失法人章、财务章专用章各一枚,声明作废。

登 18607129730  
声明公告

遗失声明 武汉慈爱医院有限公司纳税人识别号:914201160520397322,遗失发票,1.发票代码:142011913003,发票代码名称:湖北门诊医疗收费发票(三联),份数:4464,发票起始号码:07560001,发票终止号码:07564464;2.发票代码:142011913003,发票代码名称:湖北门诊医疗收费发票(三联),份数:1236,发票起始号码:03138765,发票终止号码:03140000;3.发票代码:142011913003,发票代码名称:湖北门诊医疗收费发票(三联),份数:300,发票起始号码:03126294,发票终止号码:03126593;4.发票代码:142011913004,发票代码名称:湖北住院院收费发票(四联),份数:500,发票起始号码:00467394,发票终止号码:00467893,特此声明作废。

遗失声明 武汉慧之字文化传媒有限公司,统一社会信用代码:91420106MA4F01Q57F,遗失公章、财务章、法人章,声明作废。  
2024年6月6日  
遗失声明 武汉慧之字文化传媒有限公司,统一社会信用代码:91420106MA4F01Q57F,遗失公章、财务章、法人章,声明作废。  
2024年6月6日