

# 多城全面放松住房限购政策背后的“抢人大战”



各地出台的优化房地产市场的政策“卷起来了”。成都、杭州、西安等热点城市全面取消限购，落户政策也在放松。目前各地“因城施策”中，陆续出台的房地产优化政策，不只是顺应市场需求，背后还隐藏着“抢人大战”，“抢人大战”不仅仅是抢“人口”，而且是抢人才。

5月9日，一天两座热点城市杭州市、西安市相继宣布全面取消住房限购。10余天前，成都市才宣布全面取消住房限购。截至目前，除了北京、上海、广州、深圳4个一线城市，仅剩海南省、天津市、广东省珠海市仍处于部分放开限购的状态。

多城全面放松住房限购的背后有哪些深意？将带来怎样的影响？

## 有人想“抄底” 有人在观望

在这些城市中，杭州最受关注。5月9日，杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于优化调整房地产市场调控政策的通知》（以下简称《通知》），明确在杭州市范围内购买住房，不再审核购房资格。此次杭州楼市新政也称为“杭七条”。

一直以来，作为热点城市，杭州的楼市较为坚挺，此次全面取消住房限购，对当前的楼市来说无疑是“一石激起千层浪”，这也很快在股市反映出来。杭州新政出台的当天上午，不少上市房产企业的股价出现了明显上涨。

新政发布后，杭州二手房挂牌量激增。杭州贝壳研究院数据显示，对比4月份单日均值，新政首日二手房咨询量增加54%，二手房新增买卖房源增长91%。仅5月11日，杭州楼市新增挂牌房源939套，其中，涨价房源180套，降价房源2033套。

一些人的购房意愿有所上升，新政实施后的首个周末，杭州不少新楼盘人头攒动。

另外，也有不少刚需和刚改（改善型刚需）的潜在购房者开始“摩拳擦掌”。一位居住在杭州市近郊区的业主发现，他关注的房源价格降了不

少。他说：“看着哪里都想买。”当初，他是在房价高位的时候买的房子，这套房价格出现了“腰斩”。现在他打算将这套房卖掉，作为购买新房的首付，在他看来，现在似乎正是“抄底”的时候，要“把亏的挣回来”。

当下，杭州不少人正在观望新政后楼市的反应，等待一个合适的时机“上车”或者置换现有房屋。与此同时，他们也担心现在“上车”，一旦房价继续下行，自己就成了“接盘侠”。

新政首日房屋成交量明显回升。杭州市住房保障和房产管理局数据显示，5月9日，杭州新建商品房成交

160套，较5月8日增加8套，环比上涨5.3%，比近一周平均水平高出92.8%。杭州存量房单日成交259套，比5月8日减少9套，环比下降3.4%，比近一周平均水平高出137.6%。

作为西北的热点城市，西安全面取消限购同样引发了不少关注。多位中介表示，新政实施后，看房者多了，但多持观望态度。诸葛找房数据显示，截至5月13日19时，当日西安新上房源3264套，环比上涨5.73%，降价房源1354套，环比下降0.17%。5月9日-11日，西安降价房源数量一直在减少。

## 5月起将迎来一波住房政策“放松潮”

杭州一次性全面放开住房限购的速度之快，超出了很多人的预料。

中指研究院华东大区常务副总高院生认为，“杭七条”新政是继3月14日“杭五条”新政（放开二手房限购）之后，杭州楼市又一重磅新政。

3月中旬，杭州刚放开二手房限购。据张帆介绍，“五一”假期，就有外地购房团到杭州，当日就团购了20多套房。他表示，这些人团购的是限价房，一平方米比周边低好几千元。

高院生认为，此次杭州住房限购全面放开，叠加其他配套政策，将有利于有效需求积极释放。“一方面，购房即可落户，吸纳更多省内或外地新

增需求；另一方面，本地改善需求或得以加速释放。”

高院生说，中指研究院监测数据显示，今年前4个月，杭州市区新房成交热度持续下降。基于此，杭州新房时隔近7年半再度放开限购，目的在于激发更多的潜在需求。在利好政策的催化下，杭州新房市场会出现缓慢的温和复苏态势。

纬房研究院首席分析师、中国城市经济学会房地产专业委员会副秘书长闫金强认为，从短期看，此次新政会起到一定的刺激效果。但是从长期来看，能否带动杭州楼市“筑底”反弹，还有待观察。在他看来，“政策端的发力并不能全面解决当前楼市

存在的系统性问题。”

西安楼市同样也在承压。据中指研究院统计，仅一季度，西安新建住宅库存水平已经上升至1253万平方米，去化周期达到12.8个月。

中指研究院西安公司总经理石蕊认为，此次西安出台该政策的背景是西安楼市在传统的“金三银四”成色不足，房屋库存一直波动上升。作为西部重要城市，西安和成都房地产市场政策同步性较强，因此西安此轮放开也在意料之中。此举也是为全面打开外地购房者买房通道，吸引周边地区乃至西北五省购房置业群体，为市场注入新的动力。

当下，全面放开限购的城市越来越

越多。高院生预计，接下来，限购政策较为严格的城市可能继续优化限购政策。核心城市降低首付比例、降低房贷利率、降低交易税费等也具备一定的调整预期。

闫金强认为，杭州正式加入取消限购之列，也为后续一线城市限购政策进一步放开打开了想象空间。“按照当前形势发展，这种可能性正在逐步增加。”

易居研究院研究总监严跃进认为，此次杭州房地产政策优化调整意义重大，对其他城市而言具有较强的启发性。在他看来，从5月份开始，各地或将迎来一波空前大的政策“放松潮”。

## “卷起来”的政策与背后的“抢人大战”

杭州房产新政引发购房咨询“井喷”。《通知》显示，杭州还将优化积分落户政策，在杭州市取得合法产权住房的非本市户籍人员，可申请落户。政策发布之初，一些人将此条政策误解为“买房即可落户”。

5月9日，杭州市住保房管局房地产业发展处副处长何陈煜表示，在现有的积分落户框架内，拟大幅提高自有产权住房的赋分权重，后续会出台具体的实施细则。

杭州对外来人口的吸引力巨大，尤其是不少年轻人“偏爱”杭州，新政落地意味着更多人有机会成为杭州

的新市民。

为了落户与投资，有人把购房目标聚焦在杭州西湖边的“老破小”，买这里，户口可以落个好位置，房子也可以出租。也有人看好“老破小”，在赌未来这些地方会“原拆重建”。

“买房就可以落户吗？”这几天，这个问题张帆被问了太多次。目前，杭州还未出台具体细则。但不少人认为“购房积分会增加”。

热点城市落户政策放松背后是日趋激烈的“抢人大战”。南京、成都、杭州作为新一线城市，轮番下场“抢人”。近期全面放开限购的成都、杭州、西安以

及2023年全面放开的南京均为人口净流入城市。截至2023年年底，成都、杭州、西安、南京的常住人口为2140.3万人、1252.2万人、1307.82万人、954.7万人，分别比上年增加了26.7万人、14.6万人、8.23万人、5.59万人。

杭州新政出台后两天，南京进一步放宽了落户条件。当日，南京市公安局印发的《关于合法稳定住所落户有关事项的通知》提到，在南京市拥有合法稳定住所且实际居住的非南京户籍人员，可以直接办理落户。

南京直接取消了积分落户模式。严跃进认为，虽然南京的落户新政并

未直接指明“买房就可落户”，但从实际执行的情况来看，只要买房且具有不动产权证书，就可以迁户口和落户。

10多天前，成都在全面取消限购后的第一天，即4月29日，又支持符合条件人才申购保障性住房，并可享受商品住房预留房源支持政策。

一个城市中只有具备足够的净流入人口，才有潜在购房的需求。全面取消限购不仅是对房地产市场的一种宏观调控，目前各地“因城施策”中陆续出台的房地产优化政策，背后实际上还隐藏着“抢人大战”，“抢人大战”不仅仅是抢“人口”，而且是抢人才。

## 更多高品质住宅在路上

纵览成都、杭州、西安在提出全面放松限购政策时，它们不仅打开多个政策“工具箱”，释放消费端的需求，同时，也从供给端发力，为购房者提供更好的产品。

这些城市都释放出了一个明确的信号：建设“好房子”，加大高品质住宅供给，这些政策背后的核心就是让老百姓住得更好。

“要下力气建设好房子。”今年全

国两会期间，住房和城乡建设部部长倪虹再次强调，住房发展，归根到底还是要让群众住得更好。他希望，能够多行业跨界协同，合力建设绿色、低碳、智能、安全的好房子，让群众能够住得健康，用得安全。绿色、低碳正是好房子的标志性特征之一。

“好房子”是多种多样的。成都提出推广首层架空层用于公共服务空间设置，提高住宅阳台等半开敞空间比

例，推动郊区（市）县开发低密度、高品质住宅产品，进一步加大高品质住宅供给。杭州也提出推动高品质住宅供应，其中包括完善出让地块周边配套，支持因地制宜开发低密度、高品质住宅产品，鼓励绿色、低碳、科技建筑，更好满足人民群众对“好房子”的多元化需求。西安则将高品质住宅建设聚焦在户型创新上。

好房子需要有好的机制作为保

障。值得关注的是，西安还提出，健全完善房屋交付质量回访和投诉处理机制，杜绝降标减配、擅自变更规划等违法违规行为，不断提升交付满意度。

严跃进说：“‘好房子’不是简单的建筑层面的概念，也要从交易和管理机制入手，体现找市场痛点、解决痛点的政策优化思路。”

（中国青年报）