

多个GDP过万亿元城市放松楼市限购

专家：除了一线城市或全面取消限购

促进住房消费成为各地稳经济的重要一环。近段时间，多个省市在提振2023年经济的会议和文件中，把住房消费提振纳入到新一年经济发展的框架之中，住房消费在2023年经济“拉动力”方面扮演更为重要的角色。广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉指出，从2022年下半年开始，国家对于房地产的基调有所调整，即从过去几年的“防风险、促转型、打造新模式”，开始转向“防风险、稳增长、促内需、打造新模式”。稳增长、促内需的权重上升了。在政策上，包括降低利率，房价下跌城市不设下限，退出或收缩行政干预政策，延长贷款集中度管理政策过渡期等，房企再融资开闸等“三支箭”发出。

值得注意的是，据记者统计，2022年全国（不含港、澳、台）GDP十强城市中，除了北上广深外，其余6个城市（重庆、苏州、成都、武汉、杭州、南京）去年均在一定程度上放开对楼市的限购。除此之外，像佛山、东莞等2022年GDP过万亿元的城市，则放开全域限购。

诸葛找房数据研究中心高级分析师关荣雪认为，“预计后续还会有更多热点二线城市跟进，预计除了一线城市外，其他城市或将全面取消限购。”



多个GDP过万亿元城市 优化楼市政策

近日，随着各地陆续公布2022年经济运行数据，最新的全国（不含港、澳、台）GDP十强城市排名出炉，其十强分别是：上海、北京、深圳、重庆、广州、苏州、成都、武汉、杭州、南京。值得注意的是，在2022年全国（不含港、澳、台）GDP十强城市中，除了北上广深四大一线城市外，其余6个城市在2022年均在一定程度上放开了对楼市的限购。

以重庆为例。2022年12月28日，重庆多部门联合出台《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，明确提出激活市场有效需求，优化房贷住房套数认定，居民将存量房盘活用作保租房的，可不纳入家庭住房贷款套数计算，支持刚需，在渝生活、工作的非本地户籍的居民及成渝双城经济圈川籍居民享受同城待遇，加大货币化安置的力度、延长认购期支持家庭“先买新再卖旧”等。

对此，克而瑞分析称，该项措施进一步降低了外地人渝居民、本地购房人群的买房门槛，扩大了购房人群，对合理改善需求给予支持；并且有助于盘活存量资产，进一步助力“租购并举”的多体系供给。同时，在成渝一体化发展驱动中，通过贷款政策同城化，扩大客群基底，加深双城联动。

而GDP紧随广州的苏州，也在2022年4月放松了二手房限售、限购政策。具体来看，二手房限售时间由5年改为3年；在限购方面，非苏州户口购房由3年内连续满24个月社保改为累计24个月，同时外地人卖房后2年内，无需社保或税单可直接购房。

彼时，中指研究院指出，在中央坚持“房住不炒”定位的指导下，一二线城市政策优化的力度普遍偏弱，各地高频小步优化成为2022年以来房地产政策调整的一大特点。就如成都，2022年“高频小步”松绑限购范围，扩大购房人群。2022年12月30日，成都市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室《关于进一步明确我市房地产调控政策有关规定的通知》提出，父母投靠成年子女入户的，可以作为单独家庭在户籍对应的限购区域购买一套住房。而在此前的11月17日，成都市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室印发《关于进一步优化区域限购措施的通知》，优化区域限购措施。

除此之外，武汉、杭州、南京2022年均在一定程度上放开了对楼市的限购。

佛山、东莞“一次性放开” 全域限购

相比于上述城市的“不断试探”，2022年GDP过万亿元的佛山和东莞则选择“一次性放开”。值得一提的是，2022年佛山和东莞的GDP分别为12698.39亿元和11200.32亿元，GDP排名位列广东21个地级市中的第三、第四名，仅次于深圳、广州。

关荣雪曾在2022年12月26日就向记者指出，东莞全面放开限购以及放松限售是深入落实因城施策的调整之举。国家高端智库研究员宋丁在接受记者采访时表示，除一线城市外，其他城市放开限购是一个大的趋势。因为限购政策是当年供不应求时代的产物。在供不应求的情况下，如果不限制，房价就会上涨得厉害，所以该政策就一直保持着。

“现在国家房地产的基本性发生了一个根本的逆转。在这个情况下，除了这两年的房企债务问题，即保交楼的问题，根本上的问题是供需关系发生逆转。也就是说现在楼市的需求，特别是那些二、三线GDP万亿元城市的需求在收缩，很多人都已经有房子了，买的人也没那么多。而且，随着整个楼市投资的增幅增长减缓，这里面的机会也越来越少了，所以说买房需求越来越趋向平缓。这个时候还限购的意义就不大了。”宋丁说道。

东莞市统计局数据显示，2022年东莞房地产开发投资下降7.9%。同时，克而瑞数据显示，2022年东莞楼市供应322万平方米，同比下降45%；成交267万平方米，同比下降43%。在二手房方面，其成交量延续低位态势，但在政策宽松力度加码下（限购限售政策的松绑、增值税免征年限缩减），有效刺激了下半年二手房市场交易持续活跃，呈现企稳态势，复苏强度优于新房。关荣雪也对记者指出，“在东莞之前，西安、杭州、佛山等城市也调整了限购，说明新一轮需求端的纾困政策已经由热点新一线或二线城市率先开局，在当前房地产市场尚待加速修复的背景下，金融支持房地产政策要应出尽出、因城施策，充分发挥政策积极效应，预计后续还会有更多热点二线城市跟进，预计除了一线城市外，其他城市或将全面取消限购。”

地产经济学家邓浩志向记者指出，放开楼市限购，主要是因为楼市下行引发的问题多了，比方说，房企遇到资金问题、银行遇到业务增长的问题、购房者面临资产价格下跌、地方政府面临财政减少等等，牵一发而动全身，所以重振房地产，提升经济，解决一系列问题。

成效如何？

那么，放松限购后对当地楼市有何影响？据记者观察，从之前放松限购的城市来看，有些城市在放松限购后短期内当地楼市的成交量明显得到提振；而有些城市放松限购后，却没有带来明显影响。像东莞和佛山放开全域限购后，短期来看，对楼市具有一定的刺激作用。

中原地产研究院数据显示，2023年1月东莞一手住宅成交14万平方米（1185套），同比下降19%；二手住宅过户1668套，同比上升62%。

2022年12月9日，佛山出台解除全域限购令。克而瑞数据显示，2022年12月佛山一手住宅市场的成交量仅次于2022年6月，为2022年第二高的月份。

邓浩志指出，“效果到目前为止有一点，但不是特别明显。其实从去年上半年开始，房地产市场就推出刺激政策了，但上半年就如‘犹抱

琵琶半遮面’，都是一些很轻微的刺激政策。后续发现问题越来越严重，市场不断下滑，从去年下半年开始进入第二个阶段，就是加强刺激。到了去年四季度，二线城市普遍采取很强的刺激政策了，像东莞、佛山直接全面取消限购。所以，去年的上半年基本上没表现，下半年到年底，开始有一点点表现，这个跟一开始力度不强，也跟出台强刺激政策比较晚有关系，这是一个关键点。”

宋丁也认为，GDP过万亿元的城市松绑限购后，带来的刺激度是有限的。“即便放开限购之后，并不一定会出现人们想象中的蜂拥而至去买房的局面，因为人们的买房欲望已经到了一个低点的位置，即不管限不限购，都不去买了。所以限购的政策就自动失效了，而其取消之后，可能也有人来买，从而增加一点楼市活跃度。”

今年会继续加大楼市刺激力度吗？

宋丁提到，刺激楼市来促进经济增长这件事，在很多省市来讲是有相关动作的。但即便是想通过刺激楼市来促进经济增长，也不一定完全能达到他们想象中的效果。

邓浩志也表示，“我认为后续可能还会继续出台刺激楼市政策。有统计数据显示，截止到1月31日，已有50个省市（县）出台了53条楼市刺激政策。各地也提到了今年要支持刚需、改善需求，所以今年肯定会出台更多刺激楼市政策。”

同时，邓浩志也提到，万亿元GDP城市已经出台解除楼市限购政策，现在关键是一线城市能不能出台相关刺激楼市的政策。“首先，北上广深四个一线城市，有接近1亿人口。虽然仅仅是四个城

市，但是影响范围很大。其次，二、三、四线城市都是以一线城市作为参考指标。可能会出现一线城市低迷，二、三、四线城市的人就不敢买的情况，这里面存在着龙头示范效应。所以我认为一线城市楼市限购政策有可能会松绑。”

“当然我们现在也看到一线城市低迷，从刚刚过去的春节档期来看，二、三线城市表现比一线城市好，比方说广州表现不及佛山好，东莞、惠州的成交量也比深圳要大，活跃度更高。所以，一线城市现在也面临着客源、资金被分流到周边城市的情况。如果一线城市能够适当的放松，会对解决一线城市楼市低迷和带动二、三线城市有所帮助。”邓浩志说。

（华夏时报）