

楼市松绑“双限”，更多城市“等风来”

纠偏楼市限制性政策，已经有城市开始尝试解除“双限”。

6月25日，扬州宣布解除楼市限购、限售，施行期为一年，此举被业内认为具有信号意义。

一则，改善性需求已经成为热点城市的主导需求，以促进改善性住房需求为发力点，精准优化调控措施，不失为一种有效路径。

再则，在楼市修复期，对楼市上升期所制定的不合理限制性政策进行调整，取消限购、限售、限价等“紧箍咒”，切实支持刚性和改善性住房需求释放，有助于推动市场信心的恢复，未来或有城市加入放松“双限”的队列。

据中指研究院的统计数据，今年以来，福清、常州、宁德、荣

阳等地相继取消了限售或限购，另有包括杭州、南京、厦门、青岛、惠州、徐州、常州、成都等17个城市对限购、限售条件进行了优化，一定程度上降低了限制力度。不过，一线及强二线等热点城市仍未对楼市限制性政策进行有效松绑，即便市场对取消限制性政策、调整二套房首付及利率、调整普宅认定标准的呼声越来越高。

本轮房地产市场深度调整周期时间之长、力度之巨均前所未有，在这期间，虽然各级政府部门不断出台稳楼市政策，但市场始终未能进入持续回温通道。在这样的背景下，行业对一揽子、明确清晰的提振政策，愈发期待。



取消“双限”，撬动需求

6月25日，扬州发布《关于促进市区房地产市场平稳健康发展的通知》（以下简称《通知》），其中明确，在市区购买改善性住房的，不再执行限购政策，其原有住房不再执行限售政策。

“无论是出售房屋还是认购第二套住房，约束已经全部解除。”易居研究院研究总监严跃进表示，扬州成为近期对限购和限售进行双解除的城市，信号意义很强。

中指研究院市场研究总监陈文静认为，在市场情绪低迷的情况下，扬州放开“双限”，在带动二手房流动性提升的同时，将进一步释放利好，有利于促进刚性和改善性住房需求入市。

严跃进认同了这种观点，他表示，改善性住房需求的提振非常重要，各地对于换房需求的支持，尤其是在“卖一买

一”方面解除约束，能够带动住房交易的活跃。

除放开限购限售外，扬州本次政策还涉及提高公积金贷款额度、支持提取公积金付首付、发放购房补贴等需求端政策。供给端政策主要集中在优化地块规划管理要求以及缓解企业资金压力方面，有助于一定程度上提高土地市场活跃度。

“多项举措叠加有利于一定程度上缓解购房者观望情绪，促进购房需求释放，但带动效果仍有待于市场验证。”陈文静补充说，市场企稳仍受到多个因素的影响和制约，我国宏观经济面临着较大压力，居民收入预期没有出现明显好转。除此之外，购房者对期房烂尾的担心仍在，当前个别房企偿债压力较大、部分城投风险上升，也对市场预期形成扰动，市场中长期的修复仍依赖于上述多个影响因素的修复和好转。

期待一揽子提振措施

当前全国房地产市场调整压力较大，各地因城施策下，更多城市正在等待放开限制性政策，力促市场企稳恢复。

今年以来，房地产销售在一季度阶段性恢复后，二季度再次转弱，4-5月百城新房销售面积环比连续下降，在近五年中仅高于去年同期；土地市场整体延续低迷态势，房企投资信心仍不足，甚至对经济增长产生了一定的拖累。

国家统计局数据显示，2023年1-5月商品房销售面积同比下降0.9%，降幅在连续三个月收窄后再度扩大，5月单月同比下降3.0%；同期，房地产开发投资同比下降7.2%，房企到位资金同比降幅扩大至6.6%。

进入6月，楼市仍未有起色。多家上市房企人士告诉记者，6月份市场销售数据继续冷淡，接下来的传统淡季，也无法期待会有明显转暖。他们共同期待着，“除非有大力度的组合政策提振市场信心。”2022年以来，房地产需求端政策已经在陆

续优化，截至目前，三四线城市已基本取消限制性政策，但强二线城市和一线城市目前仍较为严格。

中指研究院即指出，在稳经济的关键时刻，亟需中央监管部门和地方政府纠偏核心城市不合理的限制性政策，服务人口政策大局的同时，切实支持刚性和改善性住房需求释放，向市场传递信心。

从政策空间来看，北京、上海的普宅认定标准仍有待进一步放松，可以选择降低非普宅的首付比例和税费，降低合理购房需求的购房成本和购房门槛。限贷政策、限购政策亦有较大优化空间。

“短期若有更多、更大力度的政策出台，市场预期或进一步好转和修复，多个政策叠加有望带动房地产市场逐渐企稳，下半年市场或温和修复。若政策出台较慢或政策力度较小，购房者置业信心或难有改善，房地产市场调整态势预计仍将延续一段时间。”陈文静说。（21世纪经济报道）

全国近7成城市新房销售较为困难 这些城市去化需5年以上

新房库存消化需要多久？上海5.7个月，杭州6.1个月，但西宁需要5年以上，山东日照、河北香河超过4年。

从上海易居研究院6月25日发布的《百城住宅库存报告》来看，100个城市中有68个城市去化周期超过14个月，即意味着近7成城市的房屋销售状况较为困难。

值得注意的是，在二季度新房交易全面承压之下，全国多地库存走势却一反常态，不增反降。截至2023年5月底，全国100个城市新建商品住宅库存总量50505万平方米，环比减少0.6%，同比减少3.6%。环比指标出现了连续5个月的下降，而同比指标则出现了连续4个月的下降。

交易疲软引发库存激增

数据显示，海口、深圳、合肥和三亚等重点城市库存同比增速较高，其中原因各不相同，部分和相关城市重启开发投资工作有关，如海口和三亚；以深圳为代表的部分城市新盘供应加大带动库存上升，也有部分城市或和市场交易略疲软等因素有关。

相反，肇庆、沈阳、中山、长春和苏州等城市的库存有所下降，其中肇庆降幅达到30%，特别是去

化存在困难甚至面临保交付压力的郑州，库存同比反而下降17%。

一边是二三线城市库存下降，另一边则是高企的去化压力，百城中近7成城市去化遇到困难。

报告显示，有68个城市去化周期超过14个月，即意味着近7成城市的房屋销售状况较为困难。西宁、日照等人口流入少、城市能级低的城市，购房需求并不强劲，去库存周期偏高。

济南、上海、珠海、杭州和中山等城市的去库存状况总体良好，其中济南楼市表现较好，且具有一定可持续性。而上海、珠海、杭州和中山都属于高能级城市，购房需求确实相对充足。“但这些城市也不是绝对乐观，即使上海市场去库存快，也主要是由于房价倒挂、地铁沿线，而没有地铁的远郊项目卖得并不好，甚至出现了各种违规乱象，这些都是需要注意的。”严跃进表示。

老旧库存拉长去化周期

部分城市的库存增加更凸显了销售端的疲弱。

一方面，市场整体走弱令原本人口流入少、供应较为集中的二三线城市去化更加困难；另一方面，城市库存结构也加剧了去化周期的拉长。

以去化周期超过5年的西宁为例，据克而瑞，西宁等城市2021年及之前的库存占比均在7成及以上，库存比较“旧”。而一二线城市中，库存新鲜度较高的杭州和合肥，2021年及之前的库存占比分别仅31%和20%，2022年及之后的库存占比近乎7成，大

都处于持销期；上海、成都和长沙库存也比较新鲜，2022年及之后的库存占比均在55%以上。相比之下，一些城市老旧库存占比过高，加之错过了最佳销售窗口期，去化显得更加困难。

而景德镇、哈尔滨、泉州等城市，不仅库存高企、存销比周期长，往往也是70个大中城市中房价指数同环比跌幅榜的“常客”。

另有一些城市已经开始调整政策，支持去化。除南京、合肥、郑州、杭州部分区县等放松限购外，6月15日，福州福

清出台新政，取消限售、支持合理住房消费。其中提到，结合新建商品住房库存实际，落实最低购房首付比例和贷款利率政策等，甚至鼓励举办房产推介会，营造促进住房消费的市场氛围。

氛围与预期，是未来市场销售的重要支撑。易居研究院判断，若销售数据不改善，那么三季度或重新出现去库存周期反弹的风险。同时，鉴于7成左右城市都面临销售较为困难的问题，所以激活合理住房消费需求工作应该具有普遍性。

（每日经济新闻）