

# 杭州推差异化购房政策 长三角多地楼市加速复苏

本报记者 杨让晨 石英婧 上海报道

“现在是买房的最好时机。”日前，杭州市萧山区的一位房产中介告诉《中国经营报》记者：“如果现在不买房的话，明年房产利率也许又会调回到原来的水平。不能小看这一两个点的利率，对于客户来说，能省不少钱。”

## 长三角多地密集优化购房政策

近来长三角多地开始密集调整购房政策，“一城一策”因地制宜的精准施策仍是目前各地楼市的主基调。

近来长三角多地开始密集调整购房政策，“一城一策”因地制宜的精准施策仍是目前各地楼市的主基调。

资料显示，进入下半年以来，南京、杭州、苏州等多个长三角城市已连续调控多次。今年7月，南京市发布修订后的《南京市积分落户实施办法》，进一步放宽了积分落户人群在南京的落户门槛。在长三角区域江苏、浙江、安徽三省和上海市缴纳城镇职工社会保险，将视为在南京的缴纳年限。在居住年限互认地居住的年限，予以累计互认并赋分，在南京购房的门槛进一步降低。

今年10月，南京市再次调整购房政策，南京市住房公积金管理中心宣布调整个人住房公积金贷款利率。5年期以下(含5年)首套个人住房公积金贷款利率由现行的2.75%下调至2.6%，下调0.15个百分点。

除了下调房贷利率外，推行差异化购房政策成为了目前调控楼市的另一有力工具。

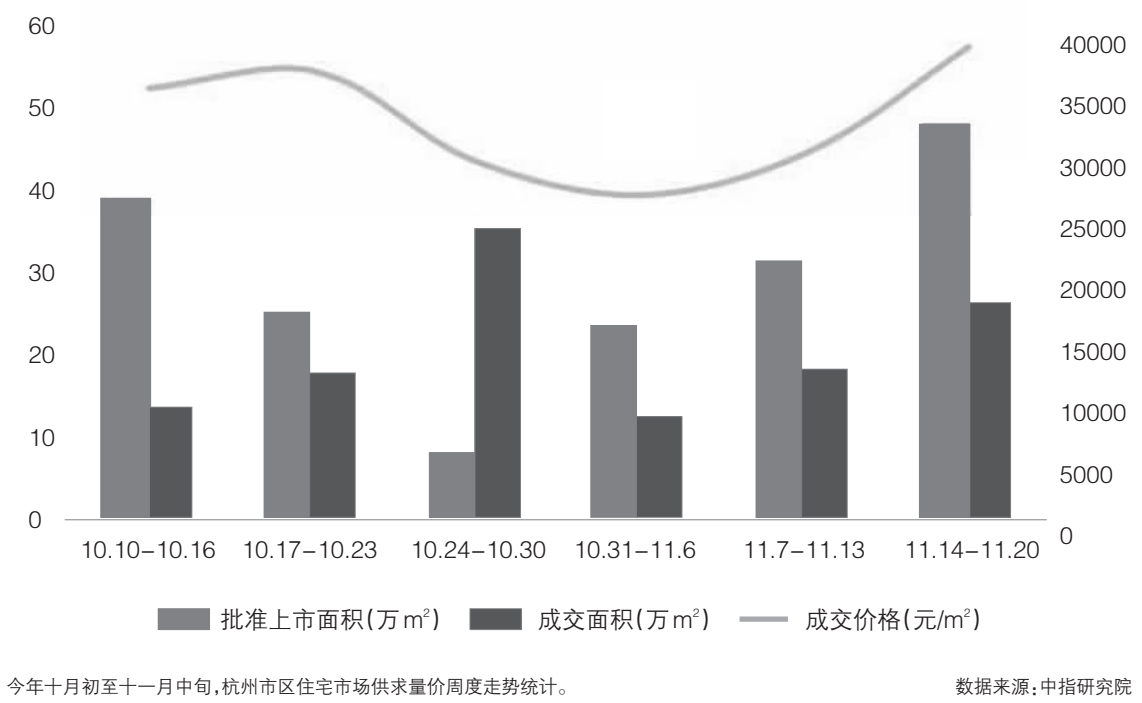
据央行官网，央行、银保监会日前联合召开全国性商业银行信贷工作座谈会，研究部署金融支持稳经济大盘政策措施落实工作。此次会议提出，要全面落实房地产长效机制，因城实施好差别化住房信贷政策，支持刚性和

据了解，今年以来，长三角多地均出台了楼市松绑政策，不同程度地降低了购房门槛。以新一线城市杭州为例，11月以来杭州市陆续对购房政策进行了调整。

11月11日，杭州市发布了《关于调整杭州市个人住房按揭贷款政策的紧急通知》(以下简称“《杭州通知》”)。《杭州通知》明确，在杭州市限购区范围内，

对于在杭州市无房、但有住房按揭贷款记录且相应贷款已结清的居民家庭，为改善条件再次购买普通自住房，可按首套房贷政策执行。同时，为改善居住条件，贷款购买第二套普通自住房的居民家庭，最低首付比例为40%(此前为60%);按照目前规定，首套房贷利率最低调整为4.15%，二套房贷利率最低调整为4.9%。

对此，分析人士指出，杭州的上述购房政策的确起到了短期内扩充居民购买力的作用，“但是因短期杭州二圈层供应疲软，前期多盘入市又消耗透支了部分潜在需求，当前客户观望情绪依旧浓厚，并不急于入市，因而政策当前落地效果尚不及预期，但后续需求还有进一步释放的空间。”



改善性住房需求。

随后杭州市出台了有关差异化购房政策。日前，杭州市住房保障和房产管理局、杭州城西科创大走廊管委会联合发布了《关于城西科创大走廊实施差异化购房的通知》(以下简称“《差异化购房通知》”)。

《差异化购房通知》中明确，自该政策发布之日起，在实施范围内领取预售证的新建商品住房项目，应提供不少于准售房源总套数50%的房源，定向供应给在实施范围内稳定就业或落户满一定年限的“人才无房家庭”“其他无房家庭”“其他家庭”三类购房家庭。除按规定定向供应的房源

外，其余不高于准售房源总套数50%的房源按现行规则公开销售。

除新房市场外，二手房购买等相关业务也做出了进一步优化。记者梳理发现，南京、杭州等多地均已开始推行二手房“带押过户”模式，可以通过线上办理，也可以通过线下办理。此外，杭州市还引入了交易资金公证提存机制，保障跨行“带押过户”的资金安全。

中指研究院表示，从政策效果上看，“带押过户”可以有效缩短二手房交易流程，降低二手房交易成本，加快存量房的市场流通，对当前杭州低迷的二手房市场有一定推动作用，利好置换需

求。“但预计政策效果偏中性，政策目的以优化交易流程为主。”

易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受采访时则表示，杭州、南京等城市的楼市松绑政策较为滞后。“放松得不是很彻底，限购政策方面需要进一步放松，限制性政策太多无法进一步降低购房门槛，除了核心板块限制外，其余的板块可以考虑适当做出调整。”

在严跃进看来，当前多地轮番出台的调控政策对楼市具有一定的提振效果。“尽管短期来看，政策出台后楼市数据仍然下行，但较出台前已有所遏制，否则成交量下降会更为明显。”

## 市场复苏行情或将正式开启

随着“一城一策”的继续深化，未来长三角房地产市场热度有望回升。

据中指研究院数据，11月14日至20日，杭州市新房市场供需规模持续增长。其中，上市面积48.5万平方米，环比增长52.7%;成交面积26.6万平方米，环比增长46.1%。二手房市场共成交1162套，较上周增加23套，增幅2.0%。而今年11月第一周，杭州楼市尽管供应端改善，但成交量环比大幅下降，跌幅达到65.3%，而且供应量多在萧山、余杭、拱墅等郊区，主城区仅有少量成交。

此外，苏州楼市在今年10月也并未出现“银十”盛况，新房成交4401套，环比下跌56.31%，同比下跌2.76%。1~10月新房累计成交67065套，同比下降16.8%。

不过尽管成交量下滑，但苏州市新房库存量和去化率都有所改善。数据显示，今年10月苏州新房库存量为57714套，环比下降4.8%，同比下降18.4%。从去化周期来看，本月去化周期为8.8个月，较上月减少0.4个月。

据诸葛找房数据研究中心统计，今年10月全国重点50城市场情绪指数为-0.71，较9月持平，但仍处于市场观望区间。

具体来看，南京、杭州等重点城市均处于市场低迷区间。其中，南京楼市10月市场均价环比下降0.91%。诸葛找房数据研究中心认为，预计11月南京楼市均价还将继续下降0.54%。

诸葛找房数据研究中心分析指出，今年10月南京二手房挂牌量达到27.6万套，虽较上月小幅回落，但较去年同期翻倍。“挂牌量居高不下，供过于求严重，虽然南京今年以来为刺激楼市出台了诸多利好政策，而这些政策短期内也起到了一定的效果，但是持续性不佳，市场信心

未能获得根本改善，业主降价出售行为增多，价格下跌压力大，后期或需要更为实质强效的政策加持。”

同样地，杭州也处于市场低迷区间，今年10月杭州市场均价环比下降0.37%。尽管目前杭州市已推出了差异化购房策略助推楼市去化，但诸葛找房方面预计到明年1月，杭州楼市均价仍将继续下降。

观望仍然是目前长三角房地产市场的关键词，不过随着“一城一策”的继续深化，未来长三角房地产市场热度有望回升。

对此，克而瑞方面表示，短期来看，核心城市诸如上海、北京、杭州、成都前期高热虽有转淡迹象，但是考量到这类城市紧缩性调控尚未迎来全面解绑，若市场下行趋势延续，后续不排除持续松绑的可能，而长期被抑制的需求集中释放也会支撑其成交迅速“反弹”，因而预判后市，热度大概率延续。

严跃进则告诉记者，购房政策方面，对于人才引进购房等特殊购房途径应当适当放宽，“购买一套房不应当设置过多限制”。此外，包括普通住宅的标准等都还有调整的空间，“对于购房者的改善型需求也需要减少约束，降低交易成本”。

诸葛找房数据研究中心表示，短期来看，虽然市场恢复仍存在不确定性，但在近期金融支持政策下，市场信心恢复可期，对疫情的抵抗力也会随着时间增强，短期市场大概率会呈现加速恢复的态势，预计明年年中同比转正。

克而瑞方面表示，近来从房企端到需求端纾困政策频频，11~12月整体房地产市场有望实现真正“见底”，市场复苏行情也将正式开启。

# 充分发展与平衡发展并重 多地同步谋划“强省会”与都市圈发展

本报记者 庄灵辉 卢志坤 北京报道

新型城镇化战略日渐走深走实，各地城镇化发展格局也在顺势推进。

新型城镇化战略以人为核心，重在推进城镇协调、特色化发展，使更多人民群众享有更高品质的城市生活，城市群、都市圈成为重要依托。近年来，京津冀、长三角、珠三角、成渝、长江中游等城市群一体化发展持续推进，城市群与都市圈间基础设施、产业分工、生态环境等诸多方面也愈发强调共建共享。

同时，高质量发展动力源也在进一步开拓，提升核心城市竞争力与辐射带动能力依然是部分地区的重点工作。近年来，“强省会”阵营还在持续扩容，包括江西、甘肃、山东、湖南、福建、广西等地在内，不少省份将提升省会城市综合实力和承载能力作为今年乃至“十四五”时期的一项重点任务。

多位专家接受《中国经营报》记者采访时表示，城市群发展与“强省会”战略虽有平衡发展与充分发展等不同的出发点，发展路径也有所差异，但两者之间并不矛盾，最终都是要辐射带动周边区域更加协调发展。而在新型城镇化战略下，省会城市谋“强”更应注重内生动力，避免盲目谋求外延式壮大以及“一家独大”的发展模式。

“‘强省会’内涵有对内对外两个方面，对内要通过省会能力的提升来辐射带动全省发展，对外则要实现更大范围之间的产业协同，甚至在全国全球范围内产生一定的影响力。”北京社科院研究员王鹏认为，“强省会”与都市圈是相辅相成、共同发展的，省会“强”要能兼顾内外两方面的发展需求，在更大范围内提升城市竞争力。

## “强省会”阵营持续扩容

在充分发展促平衡发展逻辑下，“强省会”阵营仍在持续扩容，多省将“强省会”战略写入“十四五”规划等重要文件中，部分地区还出台专项政策支持“强省会”发展。

如江西省“十四五”规划中明确，要实施“强省会”战略，增强南昌核心主导功能和辐射带动能级；贵州省则在“十四五”规划中提出支持贵阳做大，实施“强省会”五年行动，贵阳城市经济首位度提升到26%以上。

## 高质量发展重要动力源

实际上，除提升自身竞争力外，在城镇化发展提质以及区域协调发展等方面，中心城市发展壮大仍发挥着重要动力源作用。

国家“十四五”规划进行相关部署时，中心城市作用即被多次提及。如在促进区域协调发展方面，国家“十四五”规划提出要开拓高质量发展的重要动力源，其中明确要以中心城市和城市群等经济发展优势区域为重点，增强经济和人口承载能力，带动全国经济效率整体提升；破除资源流

## 需注重区域协调发展

除注重城市内生动力外，多位专家认为，“强省会”还应避免一家独大，注重区域协调发展。

在推进新型城镇化以及区域协调发展方面，国家“十四五”规划在明确中心城市动力源作用外，也多次强调城市群与都市圈作用，提出要以城市群、都市圈为依托促进大中小城市和小城镇协

此外，甘肃、福建、广西、山东、云南等地也在“十四五”规划中提出要实施“强省会(首府)”战略或提升省会城市各项能力；包括江西、福建、贵州、湖南等省份在内还出台了专项政策推进“强省会”战略。

对于“强省会”阵营持续扩容的原因，多位专家认为是各地出于提升省会集聚与辐射能力，进而提升省会乃至全省竞争力角度出发进行的部署。相对都市圈平

衡发展目标，“强省会”更多应从竞争力目标来理解。

“一般来说，目前提到的‘强省会’指的是某一省份的省会无论在整体经济体量、产业机构，还是在产业链乃至人才、公共服务、科教文卫等诸多领域在全省之内处于绝对的领导地位。”王鹏认为，“强省会”战略的提出，意味着省会城市无论是行政级别、资源调动能力，还是经济发展水平，都将对全省发挥非常重要的带动作用

做大做强区域中心城市，发挥其在人口集中、产业集聚方面的龙头作用，尽量发挥中心城市的规模经济效益。”产业研究与规划专家史一哲认为，一般而言，随着城市规模从小到大的发展，在中前期的相当长时间内，会出现明显的规模经济效益，城市规模越大、产业集群实力越强，人口和人才越集中、创新能力越活跃，越能够吸引更多的经济发展要素集中，获得更好的经济发展绩效。

一体化，高标准建设南宁都市圈，共建北部湾城市群，对重点地区高质量发展进行了相关部署。

江西“十四五”规划也是在推进区域协调发展部分提出的实施“强省会”战略，并同步提出了要做强做优大南昌都市圈，完善一体化发展机制，推进产业分工协作、公共服务普惠均衡、生态环境

用；目前就我国实际情况来说，很多省份在多个城市同时均衡开发方面存在一定难度，会选择先以省会为核心发展。

“一般是省会首位度较低的省份会提‘强省会’战略，主要还是着眼于提升省会竞争力。都市圈则更加强调对周边的辐射带动，强调与周边一体化发展，在一定程度上是要弱化中心的。”中国区域经济学会副会长兼秘书长陈耀表示，“强省会”的出发点是提

“没有一个足够强的省会作为经济、产业发展要素的输出源，省会都市圈肯定是无法成立的。”史一哲指出，做大做强省会这样的区域中心城市，实质就是经济资源分布的非均质化，对提升经济发展绩效的好处是显而易见的。

如此，应如何推进“强省会”战略？

“‘强省会’的推进核心还是要靠城市内生动力，应避免盲目搞合并等外延式扩大。”陈耀表示，“强省会”的实施路径很多，但

共保共治等。

“都市圈概念指的就是核心城市带动周边系列城市，中间有梯度与力度的发展模式，因此一般来说都市圈都会有自身的核心城市。”王鹏表示，都市圈的发展目标是各城市之间相对均衡发展，但往往也要求有一定梯度以及自身核心城市。

升省会聚集度，以提升省会经济、人口等各方面聚集能力为直接目的，主要是在省内发挥作用；都市圈则在全国范围发挥均衡发展作用。

“强省会”注重充分发展逻辑在各地相关战略中也有所提及。如甘肃省在《2022年政府工作报告》提出，要大力实施强工业、强科技、强省会、强县域行动，以充分发展促进平衡发展，推动各方面工作取得新突破。

归根到底还是要认真推动城市高质量发展，通过加大创新力度、改善营商环境以及提升公共服务能力等来提升城市品质，培养城市能力，如此才能吸引更多人口、企业与投资等。

实际上，多地在推进“强省会”战略中的重点任务也是围绕城市品质提升，几乎都在交通等基础设施建设、科技创新、城市建设、特色产业、产业体系构建、营商环境优化、公共服务优化等方面部署了重点任务。

“‘强省会’要能够带动本地经济发展，同时融入全国全球大市场，因此就目前情况来看，都市圈与‘强省会’是相辅相成，共同发展的。”王鹏认为，“强省会”战略在全国来说逻辑上是一致的，但不同省份推进相关工作还是要因地制宜，省会城市与其他城市之间并非一定要拉开较大差距。