

西安新政利好二手房 热点城市优化“四限”

本报记者 黄永旭 西安报道

进入 12 月，随着“金融 16 条”、房企融资“三支箭”等政策陆续落地，全国多个热点城市相继优化“四限”（限购、限外、限贷、限

利好政策频出

只要落户西安，就可以在限购区购买一套二手房。经过认定的人才，购房也不再审核社保。

11 月 19 日，西安市再次出台楼市新政，正式解除了临潼等外围区域的限购条件。同时，新政还放宽了新落户、外地置业者购买二手房的条件。新政一经发布，便引起西安楼市一片热议，被称为“11·19”新政。

贝壳找房从业人员告诉记者，今年以来，西安对房地产政策的调整都侧重于二手房市场，相较于此前政策，“11·19”新政最重要的是放宽限购城区的限购条件，降低了购房者在主城限购区的购房门槛。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，“西安市房地产市场相对全国其他城市表现相对好，但由于二手房交易偏弱，所以需要盘活二手房。”。西安“11·19”新政有助于促进市区二手房的交易流通。

“11·19”新政明确，从西安市外迁入西安市，且在住房限购区域无住房的居民家庭，落户西安即可在住房限购区域购买首套二手住房；在住房限购区域无住房的非西安市户籍居民家庭，只要持有西安市《居住证》，且在购房之日前 6 个月在西安市连续缴纳社会保险或个人所得税的，可购买 1 套二手住房。

而调整之前，西安限购政策要求，新迁入西安市户籍者，须在购房前落户满 1 年；非西安市户籍购房前 2 年需在当地连续缴纳社

价），短期内楼市持续迎来利好消息，刺激需求端信心成为趋势。

《中国经营报》记者注意到，在此轮楼市政策调整中，西安坚持“房住不炒”大基调，支持刚性和改善性住房需求，对比其他地



近期，西安市再次出台楼市新政，优化购房政策。图为西安市某地产企业在建项目，即将交付。

黄永旭/摄影

会保险或个人所得税。

贝壳找房从业人员称，“只要落户西安，就可以在限购区购买一套二手房。经过认定的人才，购房也不再审核社保。”一时之间，在满足西安限购政策情况下，大部分人有了购房资格。

西安本土地产机构创典全程监测数据显示，11 月份，西安二手房成交量小幅上涨，价格走势平稳。主城区二手住宅成交面积 26.4 万平方米，环比上涨 9.3%，同比上涨 24.9%；二手住宅成交均价 15717 元/平方米，环比下降 0.5%，同比上涨 7.8%。

记者关注到，近期，房产中介纷纷在朋友圈“造势”，称西安二手房成交量暴增，带看量也在上涨，二手房交易中心人满为患等，一幅二手房市场繁荣火爆景象。西安

市，西安实施的政策调整较为谨慎。最近的“11·19”新政解除了临潼等外围区域的限购条件，更重要的是侧重于优化二手房市场政策，盘活二手房市场，促进二手房流通。



二手房市场真的全面复苏了吗？

对此，朱郁表示，房产中介呈现的楼市并不全面，从目前西安整体二手房数据来看，同环比仍是小幅下降的状态，整体比较温和。二手房市场回暖要分区域和板块来看，“11·19”新政的影响下，主城区的个别优质区域和项目，短期内产生带看量和成交量的上涨属于正常的市场波动，不足以说整个二手房市场火爆。

IPG 中国首席经济学家柏文喜分析称，在新房市场失去市场信心支撑的情况下，“11·19”新政降低了主城区二手房购买门槛，居住配套环境更为成熟的二手房市场受到真实需求的支撑是必然的，但中介描述之火爆肯定有宣传造势的成分在内。

西安房地产行业资深分析师朱郁表示，目前西安楼市产生的量价变化，仍是阶段性的、区域性的变化，政策影响力的传导还有待观察。预计 2023 年二季度，西安楼市将会形成复苏态势。



11 月份，西安市存量房（二手房）网签备案面积 53.03 万平方米，环比增长 15.56%，同比增长 13.48%；其中，住宅网签备案面积 46.93 万平方米（4758 套），环比增长 11.02%，同比增长 15.73%。

除了短期内对优质项目产生正面的刺激，朱郁还说，“11·19”新政还要推动市场，形成在供需之间趋于平衡的一种状态，并促进了整个主城区、非主城区置业逻辑的变化。由于以前主城区价格高，购房者退而求其次，被挤压选择了主城区的临近板块和区域，现在因为价格的弹性控制，使得很多刚性需求，可以在主城置业，就解决了购买力和置业门槛的问题，在政策出发点上，围绕刚需做了很大努力，保障刚性群体能够置业。

进一步盘活存量房

进入 12 月，“四限”调整趋势仍在延续，厦门、武汉、南京、佛山等地接连放宽限购。

近期，一二线城市下场救市，楼市政策动作频频，“四限”调控政策在国内多个热点城市出台，放宽限购条件，降低购房成本各类措施层出不穷。

据克而瑞监测数据，2022 年 10 月，100 个重点城市成交 2983 万平方米，环比下降 1%，前 10 月累计同比降幅仍达到了 38%，创 3 年同期新低。

11 月 8 日，北京市多部门联合发布《关于加强亦庄新城台马地区商品住房管理的通知》，明确即日起，划归北京经济技术开发区管理的通州区台湖、马驹桥地区（约 78 平方公里）商品住房（包括新建商品住房和二手住房）执行北京经济技术开发区商品住房政策有关规定。

调整后，台湖和马驹桥将不再执行通州区“双限购”（即同时符合北京现行限购政策和通州限购政策）政策，而是按照北京市其他区域普遍执行的限购政策，即京籍家庭可拥有两套住房，非京籍家庭连续 5 年社保或纳税可拥有一套住房。此后，杭州、成都、西安等地纷纷跟进。杭州提出，从降低首付比、下调首套房贷利率等多个方面降低居民购房成本，并明确“认房不认贷”；成都限购政策更是“一放再放”，同时优化摇号新规等。

记者发现，进入 12 月，“四限”调整趋势仍在延续，厦门、武汉、南京、佛山等地接连放宽限购。

据报道，南京部分商业银行再度调整二套房贷政策。对于购房家庭来说，如果首套房贷已结清的，购买二套房按首套房贷政策执行三成首付；首套房贷未结清的，二套房首付按四成执行。

而尤其值得注意的是，在众多热点城市中，佛山在今年第三次房地产政策调整中，取消了施行 6 年之久的限购政策，率先回归全城开放政策，并用限售取代限购。

12 月 9 日，佛山市住建局发布《关于进一步优化房地产调控政策的通知》，明确自 2022 年 12 月 10 日起，在佛山市禅城区祖庙街道、南海区桂城街道、顺德区大良街道购买的新建商品住房，须自商品房买卖合同网签备案之日起满 3 年方可上市交易。上述区域暂停实施住房限购政策。

对于优化调控政策的原因，佛山市住建局表示，为坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，支持刚性和改善性住房需求，因城施策用足用好政策工具箱，保交楼、稳民生，促进佛山市房地产业良性循环和健康发展。

记者梳理发现，今年以来，全国有近 300 个城市发布了近 1000 条房地产调整措施，而一二线热点城市都呈现出，政策发布频，调整幅度小，“四限”更宽松等几个显著特点。

“要促成楼市的回暖，新房市场和二手房市场形成联动”，朱郁说，要进一步放宽“四限”条件，以此释放存量二手房，盘活存量房，否则新房市场将会不断挤压二手房市场，流通不畅则各受其害。

严跃进认为，楼市的低迷状态是政策发力的核心，部分二线城市仍存在政策优化空间，应该继续加大政策力度，进一步取消限购限贷限价限售条件，同时要刺激购房者需求，给有刚性需求的购房者相关的优惠，激活房企积极性，继续减免相关税费。

房企融资“三箭齐发” 华发股份率先发布定增预案

11 月以来，多项支持房地产企业融资政策陆续落地，形成支持房企融资的“三支箭”格局。据不完全统计，自 11 月 28 日证监部门支持房企股权融资“第三支箭”出台后，目前已有十余家房企宣布拟开展再融资。

珠海房企华发股份积极响应，成为首批公开发布定增预案的企业。12 月 6 日，华发股份公告显示，公司拟通过定向增发方式募资不超过 60 亿元，将用于“保交楼、保民生”相关房地产项目以及补充流动资金。包括郑州、南京、湛江、绍兴等城市多个项目，发行对象均以现金认购。

就“三支箭”政策效果，中信证券 FICC 首席分析师明明表示，2022 年确认了地产的政策底，“第一支箭”支持信贷，“第二支箭”聚焦债券，“第三支箭”放开股权，“三箭齐发”将确认房企融资环境的拐点，房地产基本面已然具备复苏的前置条件。



控股股东领头认购

自从“第三支箭”新政正式落地，各大房企争相发布定增计划，以赶上本轮政策红利期。华发股份是本轮发布募资计划的房企中首批公布预案的，详细披露了募资金额和募资对象等关键信息。

12 月 6 日，华发股份发布公告称，拟向包括控股股东珠海华发集团有限公司在内的不超过 35 名特定对象非公开发行不超过 6.35 亿股 A 股股票，募集资金总额（含发行费用）不超过 60 亿元。

根据公告，其大股东华发集团起到带头作用，承诺参与认购金额不超过 30 亿元。此举进一步体现了华发集团对公司价值的认可及对公司未来发展的信心。

本次定增事项不会导致华发股份实控权变更。本次发行完成后，华发集团持有华发股份占比将不低于 28.49%，仍为华发股份第一

大股东。

相关人士表示，华发股份此时此刻发布定增预案，有助于更好地改善企业的现金流，以及保交楼和稳销售等工作的顺利推进，既是自救也是亮态度，在定增融资上形成

示范效应。

华发股份公告显示，此次融资是为了确保执行“保交楼、稳民生”的政策，同时降低公司资产负债率，增强公司资金实力。从募投项目看，华发股份募集资金净额拟用

于“保交楼、保民生”相关的房地产项目，项目类型为普通商品住宅，目标客群以刚需或改善型为主。

其中郑州华发峰景花园项目总投资 35.65 亿元，拟募投资金投资 9 亿元；南京燕子矶 G82 项目总投资 48.56 亿元，拟募投资金投资 13.5 亿元；湛江华发新城市南（北）花园项目总投资 150 亿元，拟募投资金投资 7.5 亿元；绍兴金融活力城项目总投资 190 亿元，拟募投资金投资 15 亿元，补充流动资金 15 亿元。

上海申银万国证券研究所指出，本次定增方案表明华发股份充分执行“保交楼、保民生”政策，同时可有效降低杠杆水平，增强资金实力，有效助力公司继续在核心一二线城市积极扩张，也为公司后续规模成长奠定更好基础。

前三季度稳健“超车”

自“第三支箭”放开上市房企股权融资之后，据不完全统计，已有十多家 A 股上市房企，涉房企业响应政策筹划再融资。

“第三支箭”具有独特优势，不会直接增加房企负债规模，却依然可以为开发商融资提供充足的规模。相关人士表示，股权融资明显释放出“增量资金用于解决存量问

题”的信号。

作为国企开发商，华发股份财务表现一直较为稳健。10 月 29 日，该公司披露三季报显示，今年前三季度实现营收 328.08 亿元，同比增长 14.44%；归母净利润 21.11 亿元，同比增长 2.87%；扣非净利润 21.54 亿元，同比增长 19.37%。

近年来，华发股份降负债、去杠杆成效显著，三道红线稳居绿档。截至今年三季度末，公司剔除预后资产负债率为 66.3%，净负债率 79.0%，现金短债比 1.5 倍。上海申银万国证券研究所指出，若定增足额落地后，华发股份三道红线指标有望继续优化。预计剔除预后资产负债率将降至 65.0%，净负债率将降至 69.4%，现金短债比将提升至 1.7 倍，也为后续更积极经营奠定基础。

华发股份的融资渠道一直较为畅通。早前 11 月 25 日，在“第二支箭”落地后，华发股份对外表示，拟申请分期注册发行不超过 100 亿元（含）的中期票据，用于补充公司流动资金等。

今年上半年，公司在证券交易所、银行间市场等发起融资储备额度 155 亿元；完成其全市场首单类 Reits15.5 亿元转售续期，发行南湾

华发商都 CMBS 35 亿元、威海华发新天地商业 CMBN 6.3 亿元。第三季度，公司继续发行公司债、中票、ABS 合计 48.6 亿元。

华发股份以珠海为公司战略大本营，向北京、上海、广州、深圳、成都等一线城市及重点二线城市发展布局。2022 年 1—9 月，公司新项目计容建面共计 137.51 万平方米，其中在上海、杭州地区获取的项目计容建面 97.34 万平方米，占比超 70%，持续构筑长三角区域优势。随着长三角核心城市群在经济结构及人口增长上持续释放潜力，优质土储将为公司提供长远而稳定的业绩支撑。

在销售方面，华发股份实现弯道超车。据克而瑞统计，今年前 11 月华发股份的销售额为 1024 亿元，排名行业第 19 位，比去年同期上升 18 名。

中信证券研究部认为，“三支箭”齐发将确认房企融资环境拐点的到来，市场底最为重要的观察点将回到商品房销售，在需求侧和供给侧政策的共同推动下，商品房销售有望在明年二季度显著复苏，对应居民信贷修复、社融回暖和宽信用落地。而华发股份作为珠海领先房企，未来将有望率先受益于行业复苏。 广告

