

提振消费 我们在行动 \

# 因城施策提振楼市消费 浙江嘉兴打响取消双限“第一枪”

本报记者 方超 张家振 上海报道

“现在不管是本地人还是外地人，在嘉兴市买房都不限售不限购了，无论买多少套都可以，新房交房之后随时可以上市卖，也没有任何限制。”近日，位于浙江省嘉兴市的嘉兴科技城某楼盘销售经理吴子涵（化名）向《中国经营报》记者介绍道。

在吴子涵作出上述表述背后，

## 全面取消限购限售

“嘉兴市此次出台的新政最大的亮点在于全面取消了限购限售。”

发布21条楼市新政，有“上海后花园”之称的嘉兴市近日打响了取消双限“第一枪”。

公开资料显示，嘉兴市地处浙江省东北部，东接上海市，西邻杭州市，位于两座长三角明星城市之间，更被认为是浙江省接轨上海的“桥头堡”和承接上海辐射的“门户”。

根据《措施》第四条，嘉兴市强调“支持合理住房需求”“支持居民家庭的刚性和改善性合理住房需求，取消行政限制性措施”。而在《措施》政策解读中，该条政策被进一步解释为“支持所有居民家庭的合理住房需求不再限制购房套数”“所有商品住房(含原限售房屋)不再限制转让”。

“政策的放松对于购房者而

嘉兴市因打响取消双限(限购限售)“第一枪”而引发关注。8月25日，嘉兴市发布《嘉兴市关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的措施》(以下简称《措施》)，在21条楼市新政策中，“不再限制购房套数”“不再限制转让”最受瞩目。

“嘉兴市此次出台的新政策，意在拉动市场热度回升，继郑州市、南京市等城市出台放松细则

言，无疑是一大利好消息，将在一定程度上促进购房需求的释放，提高房地产市场活跃度。”诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪分析认为。

“嘉兴市此次出台的新政最大的亮点在于全面取消了限购限售。”关荣雪表示，嘉兴市取消“双限”做到了全面惠众，放松力度较大，对于当前情绪仍较低落的房地产市场以及逐渐形成一定免疫力的政策端而言给予了一定信心。“也可以说，嘉兴市打响了全面放松楼市政策的‘第一枪’”。

不过，和外界的高关注度相比，嘉兴市不少房地产业内人士则对新的楼市政策反应不一。

“从嘉兴楼市来看，‘双限’的

后，嘉兴市也开始以更大尺度的放松政策来提振楼市消费，通过供需两侧同步发力，拉动楼市热度重新恢复到稳定状态。”58安居客房产研究院院长张波告诉记者。

此外，8月30日，广州、深圳两座一线城市先后对外官宣“认房不认贷”，也成为因城施策提振楼市的新风向标。例如，深圳市相关方面表示，自8月31日起施行“认房不

政策已无现实意义，同时取消‘双限’对于当地楼市热度的提升可能也会相对有限。嘉兴市在此次出台新政前，外地人就可以购买一套住房，限购的门槛已经很低，现在即使完全解除限购套数限制，也很难带动多套购买需求提升。”张波亦如此认为。

而在限售方面，嘉兴市房地产业内人士刘科(化名)对记者表示，“其实嘉兴市之前已经取消了144平方米以下房源的限售，这次全面取消限售，意味着144平方米以上面积或别墅类房源都放开了限售。相对来说，房源数量会更多，流动性可能会更强。”

除取消“双限”外，也有嘉兴市房地产业内人士认为，当地公积金

认贷”政策。

“北京和上海等其他一线城市楼市宽松政策预计已‘箭在弦上’。当前各能级城市销售均持续承压，若要促进市场整体企稳，一线城市带头是关键。”国金证券分析师表示，预计“认房不认贷”与其他宽松政策将形成一线城市的政策“组合拳”，以促进置换需求及改善需求的持续释放，支撑市场销售企稳回升。

额度提高是利好信息之一。根据《措施》，嘉兴市将上调住房公积金贷款最高限额。例如，购房者为购买家庭名下首套住房且为新建商品住房的本市缴存职工，首次申请住房公积金贷款，单人缴存最高贷款额度上浮至50万元，双人及以上缴存最高贷款额度上浮至100万元。

“面对房地产供求关系的新形势，嘉兴市本次政策工具箱大开，从刺激需求，调整供应，加大对房企扶持，提高政府行政效率，加强市场监管等方面发布了21条优化政策。”中指研究院华东大区常务副总经理高院生分析认为，嘉兴市此次出台的楼市新政将助力当地楼市活力恢复，有效提振市场信心。

“嘉兴楼市本身就非常依赖来自上海市的外溢需求。由于楼市整体降温，上海市的外溢需求也已大幅减少，单一解除限购并不会提升外部购买力。”张波同时分析称，当前嘉兴楼市已几无投资需求，即使放松限售也只会带动二手房挂牌量增加，短期很难带动二手房成交量上行。

嘉兴市房地产业内人士表示，在21条楼市新政出台后，短期难以观察到显著效果，但从长远来看对当地楼市发展或有提振作用。“凭借地理位置、产业基础等，嘉兴楼市或会逐步呈现平稳健康发展态势。”

销售面积分别为1158.54万平方米、1069.19万平方米、1184.35万平方米。而自2021年开始，当地商品房销售面积再未跨过千万平方米门槛，2021年和2022年分别为932.31万平方米和542.45万平方米。

“嘉兴市由于靠近上海市，前些年承接了大量上海市购房者的外溢需求。”嘉兴市房地产业内人士告诉记者，在2016~2019年间，嘉兴楼市涨幅明显，甚至在2020年前后的热度还较高，但近两年来受房地产行业大环境等因素影响，当地楼市销量表现不及以往，“现在价格基本上处于回落状态。”



为提振楼市消费需求，促进房地产市场平稳健康发展，嘉兴市发文全面取消了限购限售。图为嘉兴市南湖区域城市景象。

本报资料室图

## 多地陆续出招稳楼市

期待更多一二线城市落实优化地产政策，并与其他一揽子经济政策形成合力。

事实上，除嘉兴市外，近期加入“因城施策”调整优化楼市政策行列的城市越来越多，城市能级也越来越高。

8月30日上午，广州市成为首个宣布首套房贷款执行“认房不认贷”的一线城市。当日，广州市发布的《通知》明确，居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套房执行住房信贷政策。

无独有偶，在8月30日晚间，深圳市相关部门也发布《通知》，宣布自8月31日起执行“认房不认贷”政策。诸葛数据研究中心首席分析师王小媪表示，“认房不认贷”实质上是降低首套房的认定标准。当前，政策主要利好两类购房群体，一类是常住地有一套贷款住房准备卖出房子换房的人群，一类是在常住地外其他城市有过房贷记录且在本地无房的购房客群，政策执行后这两类客

群再次购买房屋按照首套房的房贷利率进行计算。

王小媪进一步表示，“认房不认贷”政策能刺激前期积压的“卖一买一”购房需求以及在外地有购房贷款的客群购房需求的释放。这部分需求释放，有利于提升广州市房地产市场的活跃度，给市场传递积极信号，提振购房信心。

“从历史上看，地产成交对于购房杠杆限制的调整协同一揽子行业政策深具敏感性。”华泰证券分析师表示，期待更多一二线城市落实优化地产政策，并与其他一揽子经济政策形成合力，共同推动经济恢复向好，稳定居民的房价预期和购房需求。

不过，张波分析认为，“上海市、杭州市等一二线城市下一步出台政策的节奏或会加快，但也要同步考虑到新政策对于周边三四线城市楼市的实际影响。因此，一线和强二线城市政策可能不会一次性放松太大，尤其在限购层面会更偏向谨慎。”

# 因城施策促住房消费 山西试点现房销售

本报记者 黄永旭 西安报道

“在晋城市开展现房销售试点，尽快形成可复制、可推广的经验做法，逐步推动房地产业向新发展模式转变。”山西省住建厅总工程师张志利在近日举行的“山西加快转型发展”系列主题新闻发布会上如

## 用好政策工具箱

近段时间以来，包括中央政治局会议、国务院常务会议在内，多场高层会议上，关于房地产政策的议题成为重要内容，也引发各界高度关注。

7月24日，中央政治局会议提出，“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。”

国家统计局数据显示，2023年前7个月，全国房地产开发投资67717亿元，同比下降8.5%；房地产开发企业房屋施工面积799682万平方米，同比下降6.8%；房屋新开工面积56969万平方米，下降24.5%；商品房销售面积66563万平方米，同比下降6.5%；房地产开发企业到位资金78217亿元，同比下降11.2%。

业内专家认为，根据统计数据，当前我国房地产行业供给、去化走低的局面仍在持续。要提振

是称。

《中国经营报》记者了解到，在“7·24”中央政治局会议精神指导下，山西省住建厅督促指导城市政府落实主体责任，因城施策用好政策工具箱，更大力度精准支持刚性和改善性住房需求，稳妥处置房地产领域风险，取得积极成效。

住房消费，就要落实因城施策，适时调整优化房地产政策，以此提振行业信心，改善供需双方的“观望”情绪。

张志利在发布会上称，今年以来，山西省住建厅制定了2023年房地产工作要点，优化调整“购房补贴”“税费减免”“房展促销”“以租换购”“带押过户”“发展保租房”“发展改善性住房”等22项政策工具，印发房地产市场运行季度通报，开展苗头性问题预警提示，指导各市因城施策支持刚性和改善性需求。

记者了解到，山西省住建厅还协调山西省自然资源厅印发了清理“批而未用”土地专项行动方案和开展新建商品房“带押过户”通知，进一步稳定商品房用地供应，促进住房消费。

在发布会上，张志利表示，未来山西省住建厅还将继续引导省内各地因城施策，用好政策工具箱，促进山西省房地产市场平稳健康发展。

根据山西省统计局数据，1~7月，商品房销售面积1317.5万平方米，同比增长9.3%，高于全国15.8个百分点。

张志利介绍，总体上，山西省房地产市场逐步企稳回暖。下一步，将做好促进住房消费、优化房地产用地出让政策、探索现房销售等工作。

张志利介绍，下一步，山西省住建厅将持续促进住房消费。继续发挥省级部门监督指导作用，督促城市政府调整优化房地产政策，延续、完善并落实好“购房补贴”“个税减免”“公积金贷”“房地产展销”“以租换购”“带押过户”“非住宅去库存”等政策工具，促进住房与家居消费联动发力，满足居民消费需求，促进商品房销售稳定增长。扎实做好保交楼各项工作，切实维护购房者合法权益。

“改善住房供应，优化房地产用地出让政策。”张志利称，山西省住建厅还将督促落实金融支持房地产市场政策，改善房地产企业融资环境，引导房企发展改善性住房项目，促进房地产市场平稳健康发展。

此外，现房销售模式也成为山西省重要的探索方向。张志利介绍，要在晋城市开展现房销售试点，尽快形成可复制、可推广的经验做法，逐步推动房地产业向新发展模式转变。

## 促进住房消费

“7·24”中央政治局会议定调房地产之后，国务院、住建部、央行、国家发展改革委等多部门多场会议密集发声“因城施策用好政策工具箱”，降低购买首套房首付比例和贷款利率，改善性住房换购税费减免等政策相继发布，对促进住房消费意义重大。

近期，房地产市场利好信号不断，北上广深先后表态支持或满足刚性和改善性住房需求。同时，多个城市已经出台了降首付、降利率等房地产优化调整相关的政策。

记者了解到，近日，太原市人民政府办公室发布了《关于促进房地产市场平稳发展的若干措施》(以下简称《太原措施》)，涉及住房信贷政策、新市民购房、二手房交易转让条件等多个方面。

《太原措施》明确了在太原市购买新建商品住房，按照中国人民银行、国家金融监督管理总局有关政策下限执行首套房和二套房最

## 探索现房销售

在“保交付”的大背景下，取消预售制度，实行现房销售试点被住建部提出，并迅速成为焦点话题，各地纷纷响应，加速推动试点工作。

今年以来，住建部多次发声鼓励现房销售。1月17日召开的全国住房和城乡建设工作会议提出“有条件的可以进行现房销售”，这是住建部首次系统、明确地提出现房销售概念。5月，住建部官网发文称，我国将全面取消预售制。6月26日，住建部部长倪虹会见中国银行负责人时，表态要开展现房销售试点。

对购房者而言，实施现房销售制度后，购房者可以直接看到自己

所购买的房屋的实际情况，而不必像购买“期房”那样只能根据开发商提供的样板房图纸、设计图等信息进行选择。

张志利在发布会上明确，要探索现房销售。在晋城市开展现房销售试点，尽快形成可复制、可推广的经验做法，逐步推动房地产业向新发展模式转变。

目前，全国部分省市已经陆续开展商品房现房销售试点工作，其中海南省已要求全面现房销售，热点城市部分地块亦在拍卖环节设置现房销售条件。河南省《持续扩大消费若干政策措施》就提到，“支

持郑州开展商品房预售制度改革，推进郑州、开封现房销售试点。”

中指研究院市场总监陈文静表示，相较于预售制，现房销售更符合大众对商品房销售的期望。现房销售有利于保障楼盘项目品质，对项目工程质量提出了更高要求，有效避免虚假宣传、质量瑕疵、延期交付、烂尾等风险。

“多个城市相继表态开展现房销售试点，有利于现房销售进程进一步加速。”陈文静认为，未来现房销售的落实，将有效缓解购房者对项目交付的忧虑，促进房地产市场平稳健康发展。