

放开120平方米以上住房限购 广州楼市争抢“豪宅”购买力

本报记者 陈婷 赵毅 广州报道

“业主有点着急啊！看新政出来了，想快点卖掉手里的房子好去其他地方再买。”2024年1月27日，房产中介周豪(化名)代理的一套广州市荔湾区面积约121平方米的二手房挂牌价从600万元调低至498万元，降价幅度超100万元。“业主留意到新政后决定降价，想快点置换，且当前价格还有降价空间。”周豪对《中国经营报》记者说。

周豪口中的“新政”，是指广州市自2024年1月27日起正式取消120平方米以上住房限购。“快过年了，广州楼市大礼包也来了。”有业内人士如此形容道。

事实上，自2023年下半年以来，广州楼市松绑始终走在一线城市最前沿，连开“认房不认贷”，番禺、黄埔等区域放开限购等数道

打出“组合拳”

《通知》还提出，继续加大住房保障力度，精准支持房地产项目合理融资需求、加强房地产市场监管等措施。

2024年，广州楼市以“王炸”开局。

根据广州市人民政府办公厅发布的《关于进一步优化我市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》(以下简称《通知》)，广州进一步优化调整限购政策，包括在限购区域范围内，购买建筑面积120平方米以上(不含120平方米，下同)住房，不纳入限购范围。依据相关规定，广州住房限购区域目前包括越秀、海珠、荔湾、天河、白云(不含江高镇、太和镇、人和镇、钟落潭镇)、南沙。

对于原先执行限购政策的番禺、黄埔及白云北部四镇等区域，广州已于2023年9月宣布全面放开限购。

广州市住建局发布的政策解读显示，此次优化调整限购政策，在限购区域内进一步支持刚性和改善性住房需求。居民家庭和个人(不区分是否为广州市户籍)，新购买建筑面积120平方米以上住房(包括新

闻。如今，政策的优化调整开始触及广州限购区域内的住房需求。

硬币总有两面。政策反映到市场上，有人大幅降价，也有人趁势涨价。记者查询链家网挂出的一套天河区近200平方米的三居室，其在2024年1月27日涨价200万元，总价来到3750万元。不过，该套房源此前已有过两次降价，最初在2023年8月的挂牌价为4030万元。“现在120平方米以上不限购，意味着客户有很多选择。涨价是因为业主觉得有市场，就看客户买不买单了。”周豪对记者解释道。

而眼看挂牌房价起落，正考虑在广州买房安家的刘小雨心态依旧平稳，“新政对我的影响不大，因为120平方米以上不是我的首套房目标，并且目前政策密集出台的态势来看，未来两年内可能还会有放宽的空间，所以还是先观望一阵子。”

建住房和二手住房)，不纳入限购范围；名下已有的建筑面积120平方米以上住房，不计入名下已有住房套数核算。与此同时，新政支持“租一买一”“卖一买一”。

《通知》还提出，继续加大住房保障力度、精准支持房地产项目合理融资需求、加强房地产市场监管等措施。据广州市住建局披露，广州市2024年计划筹建配售型保障性住房1万套、保障性租赁住房10万套。

对此，华南城市研究会常务副会长姚育宾表示：“此次广州楼市新政积极响应中央号召，特别是在住建部充分赋予城市房地产调控自主权的前提下，因地制宜，优化本地楼市政策。特别是120平方米以上住宅放开限购，通过精准调控，在确保刚需置业的同时，适应市场实际需求，满足改善群体置换，提振楼市信心，有利于房地产交易筑底企稳。”

购买力或节后释放

多位准备在广州买房的年轻人也对记者表示，目前仍处于观望楼市的状态。

新政出台，在广州限购区域的二手房交易市场引起一阵波澜。

记者查询获悉，“放开120平方米以上住房限购”正式实施当天(2024年1月27日)，在链家网挂牌的多个面积超120平方米的二手房调低报价。其中，一套位于天河区珠江新城东的三室两厅户型降价198万元，售价变为790万元。调价记录显示，该房源于2023年6月挂牌，此前未调整售价。一套位于海珠区滨江东的三房两厅户型自2023年11月挂牌以来经历四次调价，前三次分别为降价12万元、涨价52万元、降价10万元，最近一次于2024年1月27日降价60万元，当前售价为920万元。

记者同时留意到，在全面放开限购的区域，部分业主心态也有了一些变化。一套位于黄埔区知识城的四室两厅户型自2023年4月以来持续调低售价，但幅度最大的一次同样发生在2024年1月27日，降价50万元，最新售价为340万元。新政正式实施当天，一套位于番禺区祈福新村约130平方米的大平层降价90万元在链家网挂出，售价为590万元。

开发商也闻风而动，积极开展针对性宣传。记者注意到，越

北上深是否跟进？

从逻辑上讲，北上深会跟进广州楼市的调控步伐，只不过北上深的城市能级比广州更大，政策略显谨慎。

事实上，在多数广州购房者看来，120平方米以上的房源已经是“大户型”，甚至是“豪宅”。

广州为何首先选择放开中心城区的大户型限购？广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，在执行限购政策的广州中心城区，近年来新房供求失衡，特别是大户型。供应量太大，而需求在萎缩。中心城区新盘高端化、豪宅化、大



临近过年，广州一居民楼小区房产中介门店到访客户稀少，店内中介预计年后客户将增多。

本报资料室/图

秀地产广州区域在其官方微信公众号评价新政为“重大突破”，认为其打开了外地人在广州购买改善型住房的通道，“这是买入一线城市十分难得的窗口时机。”该房企顺势推出“全民营销”、购房折扣等营销措施，为春节置业期抢抓蓄力。

不过，政策利好仍需时间发酵。“这两天过来的客户还是以咨询为主，而且到访数量也

不多，毕竟临近过年，有些人还想等政策细则出台后再看看。我预计春节后应该会达到一个峰值，因为每年年后都会有一波‘小阳春’，到时看房买房的都比较多。”广州市荔湾区德佑地产一名中介对记者表示。

在周豪看来，“新政主要利好手上有钱没名额及外地的购房者，但对于改善型刚需的群体影响比较小，后者现在大多卡在必

须‘卖一’才能‘买一’的资金门槛上。另外，现在降价的房子只是把价格调回正常的市场均价，真正愿意‘割肉’的业主比较少。”

多位准备在广州买房的年轻人也对记者表示，目前仍处于观望楼市的状态。“新政应该不会有太大的效果，除非全部放开限购，把120平方米以下住房限购也取消。”在广州工作五年正考虑“上车”的潘静(化名)对记者说。

2023年成交额超3000亿元 全国法拍房市场“堵漏洞”

本报记者 郭阳琛 张家振 上海报道

2024年1月26日，深圳市豪宅项目半岛城邦一套约140平方米的法拍房源，最终以2414万元的价格成交，高出评估价近200万元。在2

月2日，该项目还有7套房源开拍，起拍价约为966万—1354万元，约为当前市场价的6—7折。

《中国经营报》记者了解到，2015年，线上司法拍卖开始起步，法拍房逐步进入大众视野。由于早期

法拍房不受限购政策约束，其成交价格通常低于市场价，部分投资者在法拍房市场成功“捡漏”。但如今受政策收紧、市场观望情绪加重等因素影响，法拍房市场挂牌量虽然增加明显，但成交率有所下降。

中指研究院日前发布的《2023年全国法拍市场监测报告》(以下简称《报告》)指出，2023年，全国法拍市场挂拍各类法拍房源79.6万套，同比增长36.7%；成交量14.9万套，较2022年仅增加2.02万套；

成交总金额3004.1亿元，基本与2022年持平；整体成交率为18.4%，同比下滑3.3%。

事实上，如今的法拍房市场正逐步趋于成熟和理性。“法拍房成交量占二手房市场的比例较小，目

前政策基调仍是‘堵漏洞’。”多位业内人士表示，购房人在购买法拍房时，最好不要抱有“捡漏”的心理，而是需要根据自己的实际需求，综合考量房屋的客观情况和可能存在的风险，防止出现“踩雷”风险。

成交集中于发达省市

近年来，除新房、二手房外，法拍房源逐步开始被大众所接受。也正是从2020年开始，上海市居民李维(化名)开始关注法拍房，并在当年年底购入了一套位于上海市徐汇区的法拍房。

“相比于新房和二手房，最早知道法拍房的人很少，因此有不少‘捡漏’的机会，以市场价7—8折买房是家常便饭。”李维告诉记者，不少城市并未将法拍房源纳入限购政策，上海市在2021年1月之前也是如此，因此法拍房受到不少没有购房资格客群的青睐。

既是“馅饼”也存“陷阱”

2024年2月2日，深圳市豪宅半岛城邦7套房源在阿里法拍开拍，起拍价约为966万—1354万元，折合单价10.74万—11.77万元/平方米。这一单价与2019年项目四期开盘价持平，约为当前市场价的6—7折。

记者了解到，半岛城邦项目目前已开发四期，分别于2006年2月、2009年1月、2016年4月和2019年4月开盘，四期开盘时曾刷新深圳市场单盘销售金额纪录，项目销售总金额超过300亿元。

目光转向上海市，“捡漏”法拍房的案例也并不鲜见。2023年10月，位于上海市浦东新区的世茂滨江花园一套335.64平方米的高层

根据中指研究院统计数据，截至2023年12月底，全国法拍市场挂拍各类法拍房源79.6万套，相比2022年的58.3万套增长了36.7%；成交拍品数量14.9万套，较2022年全年增加2.02万套；成交总金额3004.1亿元，基本与2022年持平。从挂拍物业类型来看，住宅、商业为法拍房主流，二者合计占总拍卖套数的比例超过77%。

值得注意的是，目前，法拍房成交集中在头部省市地区。2023年，广东省、江苏省、四川省和浙江省的法拍房成交量明显高于其他

江景房以近3000万元的价格成交，折合单价仅8.9万元/平方米。值得一提的是，这套房源并没有任何法律纠纷和租房占用情况，同户型房源挂牌价高达4500万元。

而在号称“沪上第一豪宅”的华洲君庭，2023年8月，一套建筑面积1300.84平方米的法式独栋花园别墅被以2.85亿元的价格拍下，该幢别墅的评估价达3.16亿元。

王玉臣告诉记者，有些法拍房价格和税费在购房人可承受范围内，并且产权、户口、房屋质量等均不存在问题，低成本且“零风险”，因此对于购房人来说可能是“馅饼”。

但从实践来看，法拍房也存

在诸多“陷阱”。“比如有些法拍房被原房主的债权人或家人占有使用、拒不配合移交和过户；有时为了尽快变现，可能不会对房屋产权做周密调查，法拍后购买者可能面临无法办理产权证的风险。”王玉臣表示。

王玉臣进一步指出，对于存在多重查封、抵押情况的房产，尤其是不同地域法院实施的，可能会有协同不一致的问题，拍卖成交后如果有查封或抵押没有解除，也无法顺利办理产权证。同时，法拍房可能还拖欠大量税费以及暖气费、物业费和水电费等，产生新的麻烦和成本。

《报告》指出，2023年，即使在头

部省份，法拍房成交率也都不高于50%。其中，上海市成交率最高为45.8%，浙江省成交率以43.9%排名第二，福建省成交率则以31.8%紧随其后。“与2022年相比，全国只有5个省份成交绝对量减少，却有24个省份成交率降低，可以看出法拍挂拍房源项目增长超过市场消化能力。”

北京金诉律师事务所主任律师王玉臣也分析认为，法拍房成交率偏低、流拍率较高，体现出市场仍持续低迷，法拍房的数量虽然在增加，但是需求没有太大变化，甚至在减少。

正因如此，在2020年购入首套房法拍房后，李维也一直在关注法拍信息，希望能再次找到合适的低价房源，但最终事与愿违。“一方面，法拍房纳入上海限购后，相比普通住宅不再具有决定性优势；另一方面，随着各类机构关注到法拍房，市场公开性相较于往年明显提高，‘大便宜’越来越少，还要承担各种风险。”李维感慨道。

能否成为楼市政策松绑“新切口”？

记者注意到，随着楼市调控越发深入细致，不少城市也将政策拓展到了法拍房领域。

根据最新公布的《南京市住房公积金贷款购买法拍房实施细则》(以下简称《细则》)，购买法拍房的买家，可在人民法院支持以贷款方式购买法拍房且未付清购房全款前，申请办理公积金贷款。该政策于2024年2月1日开始实施。

时间拨转至2023年11月，江苏省高级人民法院、江苏省住建厅和中国人民银行江苏省分行联合发布《关于做好住房公积金个人住房贷款购买法拍房业务的实施意见》，允许符合公积金个人住房贷款条件的法拍房买受人，在未付清全款前办理住房公积金个人住房贷款。此次南京市发布的《细则》，对公积金贷款支持购买法拍房进一步明确了详细规范。

与此同时，在楼市过热阶段，以北上广深为代表的全国一线城市将法拍房纳入了限购范围。如今，随着限购政策不断放松，法拍房能否成为楼市政策松绑的“新切口”？

2024年1月30日，上海市住建委、市房管局联合印发《关于优化本市住房限购政策的通知》(以下简称《通知》)规定，自1月31日起，在上海市连续缴纳社会

保险或个人所得税已满5年及以上的非上海市户籍居民，可在外环以外区域(崇明区除外)限购1套住房，以更好满足居民合理住房需求，促进区域职住平衡、产城融合。

此前，1月27日，广州市政府发布《关于进一步优化我市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》，提出在限购区域范围内购买建筑面积120平方米以上(不含120平方米)住房，不纳入限购范围。

中指研究院上海数据总经理张文静表示，在住建部明确“充分赋予城市房地产调控自主权”后，广州市和上海市快速响应，同时也为其他城市政策调整提供了参考方向。“未来，预计一线城市都有望针对特定人群、因区优化限购政策，以进一步促进房地产市场修复。”

“就上海市而言，法拍房本身就是一个小众市场，只占二手房交易量的不到2%。”上海中原地产市场分析师卢文曦认为，法拍房对于整体市场成交影响并不大，政策调控应首先切实满足刚需和改善需求。“法拍房原先的政策基调是‘堵漏洞’，现在这一市场与正常市场的区别不大，‘钻空子’的人也越来越少，所以没有必要优先调控法拍房政策。”