

政策连出大招 广深楼市拐点将至？

本报记者 陈婷 赵毅
深圳报道

“6天卖出13套，最后一套破底价（指低价房源）出炉。”5月22日，深圳房产中介陈勇（化名）在其朋友圈挂出一套在售二手房源，并附上房源所在楼盘的近期成交数据，示意客户抓紧行动。

就在几天前，中国人民银行（以下简称“央行”）接连发布三项通知，涉及个人住房贷款最低首付比例调整、公积金贷款利率调整、取消二套房贷款利率下限等。一线城市随即响应政策，其中，深圳发布通知下调个人住房公积金贷款利率，5年以下（含5年）的首套房、二套房贷款利率分别为2.35%、2.775%；5年以上首套房、二套房贷款利率分别为2.85%、3.325%，而广州已先于深圳一天作出调整。据58安居客研究院云洞察监控，政策发布当天，安居客平台上广州新房浏览量环比增长45%，房贷计算器使用率环比增长737%。

对于上述措施的出台，合富研究院分析认为，房地产行业迎来重大政策拐点。“在上半年多项重磅利好政策的叠加效应下，我们对未来楼市的预测由‘谨慎乐观’变为‘积极乐观’。”深圳市乐有家房产交易有限公司（房地产经纪机构，以下简称“乐有家”）方面对《中国经营报》记者表示。

而作为一名有购房意愿的单身青年，小袁告诉记者，随着政策接连出台，明显感觉到自己“上车”的门槛逐步降低，但也不会因此急于买房，“越来越宽松的政策环境也促使我更加理性地权衡自身的置业需求”。

新政之下成交不断

5月17日午间，央行在其官网发布关于调整商业性个人住房贷款利率政策、下调个人住房公积金贷款利率、调整个人住房贷款最低首付比例政策等通知。

“新政效果显而易见，最近客户量明显上升。”“新政之下，成交不断。”央行发布房地产新政后的首个周末（5月18日—19日），多位广深房产中介对记者表达了市场对政策的积极反馈。

5月17日午间，央行在其官网发布关于调整商业性个人住房贷款利率政策、下调个人住房公积金贷款利率、调整个人住房贷款最低首付比例政策等通知。其中指出，为适应我国房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，促进房地产市场平稳健康发展，取消全国层面首套住房和二套房商业性个人住房贷款利率政策下限；对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例调整为不低于15%，二套房商业性个人住房贷款最低首付比例调整为不低于25%。

市场闻风而动

“吹风已久的楼市大招，终于来了。”

“吹风已久的楼市大招，终于来了。”对于央行发布的房地产新政，有业内人士如此形容道。

据乐有家统计，5月18日—19日，乐有家深圳门店二手房带看量对比以往周末上涨127%，为2018年以来最高点；门店二手房成交量对比以往周末上涨117%，其中5月19日单日成交量创下2021年2月以来最高点。

广州楼市方面，据安居客统计，新政出台后的首个周末，平

房价仍在探底

数据显示，4月份各线城市房价继续下行。

就在央行发布三项房地产新政当天，国家统计局发布2024年4月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示，4月份各线城市房价继续下行。

其中，一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.6%，降幅比3月份扩大0.5个百分点。其中，北京、广州和深圳分别下降0.7%、1.3%和1%，上海上涨0.3%。值得注意的是，广州新房价格已经连续11个月出现环比下跌，同比下降

6.9%，1—4月的平均价格同比下降5.1%。深圳4月份新房价格同比下降6.7%，1—4月的平均价格同比下降5.3%。

二手住宅方面，4月份，一线城市二手住宅销售价格环比下降1.1%，降幅比3月份扩大0.4个百分点，其中北京、上海、广州和深圳分别下降1.6%、0.8%、1.4%和0.7%；一线城市二手住宅销售价格同比下降8.5%，其中北京、上海、广州和深圳分别下降8%、7.5%、10.2%和

8.5%。据此前数据统计，广州二手住宅价格已连续环比下跌12个月。

据中指研究院统计，4月份，广州二手房挂牌量走高，房价继续下跌，市场活跃度回落，业主心理预期有所松动；深圳二手房成交量持续增长，但呈现以价换量的态势，房价仍在下跌。国家统计局发布的数据显示，1—4月，广州、深圳二手住宅平均价格同比分别下降8.9%、6.8%。

事实上，广州、深圳自今年以

来多次出台房地产调控政策及便民利民举措，近期更是有加码之势。1月27日，广州官宣放开120平方米以上住房限购；4月8日，广州住房公积金管理中心宣布上调个人住房公积金贷款最高额度；5月6日，深圳市住房和建设局宣布放松7个区域的住房限购政策，鼓励“以旧换新”企业购房。5月17日，深圳市住房公积金管理中心发布通知称，可为广大市民免费提供二手房跨行“带押过户”资金监管

服务。据广州中原研究发展部统计，4月份，广州一手住宅成交5218套，环比增长29%，同比下降33%，成交面积环比增长26%至57.86万平方米；二手住宅成交量9128宗，环比下降2.6%，同比下降9.1%。据中指研究院统计，4月，深圳全市新建商品住宅成交面积环比增长5%，同比下降33%，二手住宅过户量为4171套，环比增长9%、同比增长31%。

虽然未有官方政策文件出台，但有楼盘开发商迅速“闻风而动”。记者注意到，就在央行出台三项政策当天，广州万科黄埔新城项目发布“响应政策，最低15%首

付上车黄埔新城”的营销海报，并附上“下调个人住房公积金贷款利率0.25%”“首套利率2.85%起”“首付比例降低，首套首付最低15%起”以及“取消全国层面首套住房和二套房商业性个人住房贷款利率政策下限”等新政策关键点，但在前述措施下方，该项目开发商也用小号字体提示：“具体操作以银行审批为准。”

新房市场趁势营销的同时，二手住宅市场情绪也有所起伏。



在一个主打学位优势的广州新房楼盘营销中心，周末到访客户络绎不绝。

陈婷/摄影

约定自2025年1月1日起执行新利率。5月18日晚间，深圳市住房公积金管理中心也宣布下调住房公积金贷款利率，与广州不同的是，

2024年5月18日之前深圳市已经发放的个人住房公积金贷款自2024年7月1日起开始执行调整后的利率。

佛山放宽购房入户门槛 激励制造业人才安居

本报记者 陈靖斌 广州报道

“近期入户办理都爆满了，每天约有250人前来办理入户手续。自新政策实施以来，办理入户的人数明显增加，相比之前，申请人数大幅上升。此前，入户政策对于购买社保满三年或者通过积分入户有着条件限制。当时只有符合特定条件的人才能申请入户。而如今，新政策放宽了入户条件，只需拥有房产即可申请，因此也引发了大量人群涌入申请入

再度放宽购房入户

5月13日，佛山市住房和城乡建设局等九部门发布了一则关于持续推动房地产市场平稳健康发展的通知（以下简称《通知》）。该通知旨在为促进佛山市的房地产市场发展提供指导性措施，并在逻辑上做了进一步明确和完善。

首先，《通知》明确了在佛山拥有自有合法产权住宅房屋的非本市户籍人员可以在房屋所在地申请入户，并允许他们的配偶和未成年子女随迁。此外，对于购买佛山首套商品住房的个人，具体的商业贷款利率由商业银行与借款人自主协商确定。此项政策鼓励通过个人住房商业贷款或个人住房公积金贷款购买本市新建商品住房的职工，使其能够申请提取公积金用于支付购房首付款。

另外，为了支持住房的“以旧换新”政策，《通知》规定自2024年1月1日至2025年12月31日期间，对于出售自有住房并在出售后一年内在市场重新购买住房的

户。”在广东省佛山市禅城区行政服务中心咨询入户以及办理入户的现场，尽管排队办理入户的人络绎不绝，但工作人员仍不厌其烦地向记者解释着最近因为办理入户的人数增多，自己忙得不可开交的场景。

佛山，作为“制造业之都”，近日宣布了一系列旨在推动房地产发展新模式、促进高质量发展的新政策。其中包括优化容积率计算规则、分期支付土地出让价款、鼓励支持住房“以

旧换新”、放宽购房入户等13项措施。特别值得一提的是，针对持有佛山房产的非本市户籍人员，他们现在可以在房屋所在地申请入户，并允许其配偶和未成年子女随迁。这一政策的实施意味着，持有佛山房产的人士可以直接获得入户资格。

事实上，近年来佛山已经多次调整房地产政策。回顾到2018年，郑女士购房后本打算通过购房入户政策获得入户资格，但当时政策转向，取消了购房入户政策，改为了积分入户。这一变化迫使郑女士推迟了入户计划。而如今，佛山再次放宽购房入户政策，给了郑女士重新入户佛山的希望。

奥优国际董事长张明分析指出，佛山再次放宽购房入户政策主要出于对房地产市场压力和需求的考量。特别是在当前经济形势下，新政策的放宽将吸引更多的人才和购房者，从而促进房地产市场的稳定和发展。

时政策转向，取消了购房入户政策，改为了积分入户。这一变化迫使郑女士推迟了入户计划。而如今，佛山再次放宽购房入户政策，给了郑女士重新入户佛山的希望。

奥优国际董事长张明分析指出，佛山再次放宽购房入户政策主要出于对房地产市场压力和需求的考量。特别是在当前经济形势下，新政策的放宽将吸引更多的人才和购房者，从而促进房地产市场的稳定和发展。

事实上，近年来佛山已经多次调整房地产政策。回顾到2018年，郑女士购房后本打算通过购房入户政策获得入户资格，但当时政策转向，取消了购房入户政策，改为了积分入户。这一变化迫使郑女士推迟了入户计划。而如今，佛山再次放宽购房入户政策，给了郑女士重新入户佛山的希望。

2018年11月2日，佛山市政府召开常务会议通过了新修订的《佛山市新市民积分制管理服务办法》，该办法收紧了佛山的购房入户政策，将购房类人群纳入积分制管理，只有在佛山市已连续按月缴纳一年社会保险费，并且申请期间保持参保状态的新市民才能够申请积分入户。房产情况只作为申请入户的一个计分指标，并规定了最高144分的限制（每平方米算一分，最高144分）。同时，政策取消了购房类政策性借读生的待遇，将其纳入积分制统筹安排。

另外，2023年6月2日，佛山市调整了部分区域的稳定居住就业入户政策。根据相关通报，在本市的高明区及高明河以南的西岸社区、三水区持有自有合法产权住宅房屋（包括二手房、自建房的非佛山户籍人员本人及其共同居住生活的配偶、未成年子女可以在房屋所在地申请入户。

她解释说：“积分入户的主要难点在于房屋积分计算，虽然入户的可能性很高，但是办理手续繁琐，需要提供除了购房合同之



佛山市禅城区行政服务中心办理购房入户业务现场。

陈靖斌/摄影

为制造业人才提供重要保障

近六年来，佛山房地产政策的变化呈现出密切的关联。回顾2018年的数据，据佛山楼市网统计，佛山新房成交套数近16.5万套，同比增长了52%，成交面积约1474万平方米，同比增长了21%。这一成绩标志着佛山新房成交量达到了近年来的第二高峰。

然而，克而瑞广佛区域数据显示，到了2023年，佛山新房成交量降至5.5万套，同比减少了17%，达到了近十年来的最低水平。与此相反的是，二手房成交量却创下近4年来的新高，达到了5.82万套。而之前多年来，佛山二手房年度成交量均超过5.3万套。

今年第一季度，佛山新房成交面积仅为91.15万平方米，同比减少了57%，这是近三年来首次成交面积未能达到百万平方米的季度。而二手房成交量也同比减少了14%，这些数据表明了佛山房地产市场的明显下滑趋势。

佛山市为了促进制造业人才的安居保障，再度放宽了购房入户政策，这被视为对制造业人才提供重要保障的举措。特别值得一提的是，2023年7月，佛山市住房和城

乡建设局、佛山市人力资源和社会保障局联合印发了《佛山市人才安居办法》，旨在解决佛山市各区人才安居政策不统一、人才安居方式不全面的问题。

根据这项新政，全职引进的一类领军人才将获得250万元的安家补贴，并在佛山市购买商品住房时再获得最高750万元的购房补贴。对于全职引进的二、三、四类领军人才，分别给予100万元、75万元、50万元的安家补贴，同时再给予不同额度的购房补贴。此外，属于制造业领域企业或新型研发机构的人才还将获得额外购房补贴。这些补贴将在5年内按一定比例发放。

此外，全职引进的青年储备人才和各类专业技术人才也将享受到购房补贴政策的支持。

然而，尽管佛山市在房地产政策上频繁调整以刺激市场需求，但作为一个典型的工业强市，佛山也面临着不小的压力。2023年，佛山的工业总产值超过了3万亿元，位列全国地级城市第二，仅次于苏州。但在今年第一季度，佛山的第二产业增加值下降了0.3%，这表明了佛山市在房地产下行的影响下，经济增长面临的挑战。