



# 楼市调控政策大变 5月或现限购松绑潮

昨日杭州、西安均宣布全面取消限购政策，至此全国仅6省市仍执行限购政策

楼市调控的重要手段之一“限购”，或将逐步退出历史舞台。

5月9日，杭州、西安两城相继宣布，全面取消楼市限购政策，引起市场强烈反响。其中西安表示，为促进房地产市场平稳健康发展，全面取消住房限购措施，居民家庭在全市购买新建商品住房、二手住房不再审核购房资格。

至此，全国范围内，仅北京、上海、广州、深圳四个一线城市，以及海南省、天津市共六地仍保留一定的限购政策。

“西安和杭州同日取消限购，意味着全国取消限购政策是大趋势。”易居研究院研究总监严跃进表示，目前全国省会城市几乎均取消限购，意味着各地执行多年的限购政策正从政策工具箱中剔除，也意味着“市场归市场、保障归保障”思路进一步落实。

经历多年调控后，如今房地产行业已发生转折性变化，从取消限购、“消化存量”到调整供地模式，都意味着行业正步入新阶段，激活需求、稳定市场已成为当务之急。



## A 市场表现 两大城市彻底松绑楼市

西安、杭州，都曾是屡次诞生“万人摇”、楼市频现高温之地，如今政策形势正在发生变化。

5月9日，西安市官方发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》(简称《通知》)，宣布全面取消住房限购措施，购买新建商品住房、二手住房不再审核购房资格。同日，杭州宣布，在杭州市范围内购买住房，不再审核购房资格。

相较全国其他城市，西安楼市本身表现并不差。2024年以来，各地房价“跌声不断”，3月份全国70个大中城市中，共有57个城市环比下降。就在房价一片普降之际，西安却是少见的“幸存者”，新房价格已环比13个月上涨，走出了独立行情。

不过，西安新房价格持续上涨，主要原因在于结构性上升，高品质楼盘占比提升，带动了价格上升。就二手房市场看，西安楼市同样面临压力，3月西安二手房环比下跌0.3%，同比下跌4.2%，各面积段房价都出现下滑，“以价换量”明显。

杭州楼市亦是如此！新政出台背后，本质都是楼市需求有待激活。中指研究院表示，2024年1~4月，杭州市区新房成交量188.3万方，新房热度持续下降。基于此，杭州新房时隔近八年再度放开限购，目的就在于激发更多的潜在需求。

就两地刺激楼市的方式看，一是放开限购增加“房票”，另一方面给予信贷支持。

“西安全面取消住房限购，其实就是取消二环内限购政

策。”镜鉴咨询创始人张宏伟称，新政对二环外需求将产生虹吸效应，楼市需求将进一步向二环内一二手房集聚，尤其是有优质学区资源的一二手房，市场关注度会提升，外围区域或面临更大的竞争压力。

就信贷支持方面而言，杭州在首套认定方面迈出了更大的步子。新政表示，购房人在所购住房城区范围内无住房的，或在所购住房城区范围内仅有一套住房且正在挂牌出售的，办理新购住房的按揭贷款时可按首套住房认定。

对此，杭州方面解释称，在本市范围内购买住房，只核查购房家庭所购房屋所在区、县(市)的住房情况，若无住房便可按首套住房认定。例如，某家庭在西湖区有一套住房但在上城区无住房，在上城区新购住房时，办理个人住房贷款时可按首套住房认定。

此外，如果住房所在区、县(市)仅有一套住房且正在挂牌出售，新购住房也按首套认定。例如，某家庭在余杭区仅有一套住房，将该住房在杭州市二手房监管服务平台办理挂牌出售手续后，在余杭区新购住房时可按首套住房认定。

中指研究院表示，限购全面放开，叠加其他配套政策，将有利于有效需求积极释放。一方面，购房即可申请落户，吸纳更多省内或外地新增需求；另一方面，本地改善需求或得以加速释放。购房区域内无房或有一套挂牌的情况可按首套住房认定，降低了改善客户的购房成本，促进其释放，卖旧买新链条将大大通畅。



购房者在售楼中心查看房屋沙盘

## 新闻链接

### 全国尚有六地仍在执行限购

目前，北京仍执行着较为严格的住房限购政策。五环内，京籍已婚家庭最多可以购买2套，非京籍家庭最多可以购买1套。在五环外，京籍结婚家庭最多可以购买3套，非京籍家庭最多可以购买2套。在购房资格上，非京籍家庭购房需要连续5年(含)以上在北京市缴纳社会保险或个人所得税。

在天津，其对市内六区以外区域取消限购、放宽京冀人群购房门槛、市内六区120平方米以上新建商品住房取消限购后，至今，天津市内六区仍保持着限购政策。

此外，上海仍保持严格的购房政策。其虽然放开了执行10年的单身限购政策，但非上海户籍有着5年社保或者个税限制。在购房套数方面，上海户籍结婚家庭、上海户籍单身人士、非上海户籍结婚家庭、非上海户籍单身人士等都有着不同的套数限制。

深圳，在5月6日实行分区优化限购政策后，非深圳户籍居民家庭及成年单身人士(含离异)限购1套住房。在盐田区、宝安区(不含新安街道、西乡街道)、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内购买住房，个人所得税、社会保险的缴交年限要求由3年调整为1年；在其他范围内购买住房，个人所得税、社会保险的缴交年限要求仍为3年。

广州部分区域仍限购，在越秀、海珠、荔湾、天河、白云(不含江高镇、太和镇、人和镇、钟落潭镇)、南沙等区购买住房的，本市户籍居民家庭限购2套住房；非本市户籍居民家庭能提供购房之日前2年在本市连续缴纳个人所得税缴纳证明或社会保险证明的，限购1套住房。今年1月份，广州再出新政，限购区域内，120平方米以上户型购买力全面释放。

目前，虽然海南省仍执行“全域限购”，但有所松绑。今年以来，海南不少城市发布政策，对楼市进行小尺度松绑。诸如海口，对非海南省居民在海口非主城区购房限购进行调整，社保或个税由5年变为2年。此外，海口还大幅放宽企业、个体工商户购房限制。

据央视、中国经济周刊、每日经济新闻、潮新闻等

## B 政策解读 楼市调控正进入新阶段

从五一前的成都，到节后的杭州、西安，楼市政策正步入新一轮宽松期。

核心二线城市接连放开限购，标志着楼市调控进入了新阶段。

国金证券表示，4月30日，中央政治局会议指出要“继续坚持因城施策”，持续释放政策宽松的暖意。市场对核心城市进一步优化各类限制性措施存在较强的政策预期。

不过，值得注意的是，国金证券认为，一线城市调控优化难以实现“一步到位”，未来或逐步从取消改善性住房限购、取消远郊区域限购、降低社保年限、优化城中村改造项目(历史风貌项目等)限购等方面落地，而二线城市有望全面取消限制性政策。

天风证券认为，中央政治局会议提出“消化存量、优化增量”，地产工作重点有向“去库存”和“重改善”倾斜的可能。不

同于2015年棚改拆迁及2008年增发货币的去库存方式，当下政策诉求或为“软着陆、早着陆”，而非“再拉动”，后续增量政策落地层面，应具有更强的稳需求效应。

除了刺激需求端，房地产供给模式也在生变。日前自然资源部发布《关于做好2024年住宅用地供应有关工作的通知》，提出商品住宅去化周期超过36个月的，应暂停新增商品住宅用地出让，同时下大力气盘活存量。

数据显示，截至2024年3月，全国重点80城中，一线、二线、三线城市的库存去化周期分别为25.47、31.65、38.22个月，较去年同期分别上升9.77、14.03、20.17个月。截至2024年3月，重点88城中有45个城市商品住宅去化周期超过36个月。

天风证券表示，通过从“被动式”转向“主动式”的供应调节，该政策将加速各地供需关系平衡的进程，推动本轮周期调整尽早着陆，但短期也面临平衡土地财政收入的压力。

两个工作的统筹，真正助力住房市场的活跃和高质量发展。

不过，也有专家表示，就目前的情况看，限购松绑确实是大势所趋，但就此断言限购会彻底消失，为时尚早。当前，还有少数城市在部分执行限购政策，要看到，这是由于我国房地产市场分化严重，迫切需要“因城施策”“一城一策”所导致的。市场供应过剩、后发动能不足的城市，可以选择全面取消，但重点城市因为涉及落户政策等，目前看，继续微调、动态调整将是一个大的趋势。

中指研究院专家表示，接下来，预计一些限购的城市将继续优化限购政策，特别是二线城市的限购政策调整节奏或将加快，而核心城市降低首付比例、降低房贷利率、降低交易税费等政策也存在调整预期。

## C 后市展望 5月全国或迎来松绑潮

易居研究院研究总监严跃进认为，西安和杭州在同日取消限购政策，意味着全国取消限购政策是大趋势。就全局看，目前全国多地省会城市取消限购政策，意味着各地执行多年的限购政策正式从政策工具箱中剔除，也意味着“市场归市场、保障归保障”思路的进一步落实。

严跃进认为，杭州、西安这类高能级的城市在政策上持续调整和优化，意味着5月份大尺度的政策宽松潮已经到来，对于其他没有取消限购或没有完全取消限购城市有一定的启发，后续市场情绪将进一步提振，也有助于促进房地产市场的复苏节奏进一步加快。随着各类政策的持续优化，政策面的更为宽松正逐渐形成，5月份是全面全力全方位去库存的关键月，要积极吸收和消化新政策，持续推进“存量房产消化和增量住房优化”