

近日,上海、广州和深圳等城市陆续优化调整房地产政策。此前,北京已于4月30日调整了限购政策。

北上广深四大一线城市相继出手,市场影响几何?“新华视点”记者走访多地市场,并采访了业内人士。



新华社 图

北上广深接连出招 房地产市场影响几何?

一线城市相继优化房地产政策

近期,一线城市房地产市场迎来新一轮优化调整政策。本轮政策调整,不仅旨在提振楼市,也为长期高质量发展进一步蓄力。

——分区限购。

北京4月30日发布政策,允许已有住房达到限购套数的居民家庭或成年单身人士,在五环外新购买1套商品住房。这是北京自2011年起执行的住房限购政策,时隔13年首次进行调整。

紧接着,深圳5月6日发布新政,对限购政策进行分区优化,除南山、福田、罗湖区及宝安区两街道外,其他区域放宽限购。

广州早在去年9月就将4镇纳入非限购区域。今年1月,广州进一步优化政策,明确放开部分限购区域120平方米以上的住房买卖。

上海市房地产行业协会秘书长蒋慰如表示,一线城市均采用分区限购的方式,体现楼市调控的区域性、差异化和精准性。

——降低非户籍人口社保年限。

上海、深圳、广州均对非户籍居民购房条件进行松绑,缩短需缴纳社保或个税年限。上海师范大学房地产与城市发展研究中心主任崔光灿认为,上述措施显

示,一线城市楼市调控越来越聚焦支持以新市民和青年家庭为主的合理住房需求。

——支持多子女家庭购房。

值得注意的是,上海和深圳均明确支持多子女家庭合理住房需求,给两孩及以上家庭增加了一张“房票”。

如深圳明确,有两个及以上未成年子女的本市户籍居民家庭,在执行现有住房限购政策的基础上,可在部分区域再购买1套住房。上海则允许二孩及以上多子女家庭在全域内增购1套住房,并优化了多子女家庭在个人住房贷款中的首套住房认定标准,减少其购房利息负担。

——降首付、降利率。

5月底以来,上海、广州和深圳均优化了住房信贷政策,上海二套房的首付款比例下限调整为35%,深圳为30%。广州首套房最低首付比例降至15%,并取消利率下限;二套房最低首付比例降至25%,亦取消利率下限。

从四个一线城市出台的房地产政策来看,上述前三类举措皆为满足居民家庭多元需求,扩大购房人群范围之举;降首付、降利率等政策则为购房人群降低了“上车”门槛,以充分释放刚需和改善型需求。

新房市场先热,二手房市场反应不一

记者在一线城市走访发现,新政落地后,市场情绪有所提振。

记者5月26日来到北京市西城区广安门外手帕口南街一家房产中介门店。门店经理薛少儒说,近期客户咨询量、带看量提高,即使碰到雨天,周末也有十几组客户带看量。

刚看完房的郭先生告诉记者,由于有二孩计划,他打算把现在92平方米的两居室换成140多平方米的住房。“近期政策力度比较大,市场比较稳定,我觉得入手时机差不多了。”

5月28日,上海新政之后,嘉定区象屿远香湖岸开盘。象屿远香湖岸项目营销总监肖成星告诉记者,新政出台后,由于首付比例和贷款利率降低,住房消费升级趋势比较明显。“小变大”“一套变两套”的选择成为明显特征。

“降首付、降利率后,经过一天的考虑,我们决定从100平方米换成130平方米的户型。”准备购房的市民赵女士说,“我们有还款能力,为什么不给家人创造

更好的居住条件呢?”

肖成星说:“新政出台后一天内,我们增加了50多组意向认购客户,都是受到新政利好影响。有三组购房者原来想买一套,降首付之后最终现场买了2套房,购房信心增强。”

深圳和广州的新房市场活跃度也有所上升。深圳贝壳研究院数据显示,5月29日至6月2日的新房日均签约量与5月1日至5月28日的日均签约量相比,增长107%。广州的新盘热度也明显提升,位于广州市黄埔区的保利招商华发中央公馆推出住宅产品264套,售楼部排起长队,周末两天即售出41套。

反观二手房市场,由于交易链条较长,市场心态不一。

记者走访上海二手房市场发现,少数房东已开始借新政利好提价,也有个别房东降价“抢跑”;但多数房东心态平和,维持挂牌价不动。不少购房者表示,新政是否有效果仍需观察,准备等等再出手。



2024年5月28日在上海嘉定区拍摄的“沪九条”房地产新政实施后首个开盘项目的现场。

新华社 图

未来市场走向如何

一线城市房地产市场是全国楼市风向标。专家认为,我国仍处于城镇化的重要时期,应着力挖掘潜在需求,让房地产市场实现供需再平衡。

上海交通大学住房与城乡建设研究中心主任陈杰分析说,我国城镇住房存量已超过300亿平方米。中长期来看,每年即使按照存量1.5%的折旧率,也需新建4.5亿至5亿平方米住房。目前,中国常住人口城镇化率为66.16%,随着新型城镇化发展,住房需求在量上仍有较大发展空间。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,目前居民改善居住条件的愿望强烈;一、二线城市存量住房品质有待提升。

一位地方住建部门负责人认为,目前房地产市场供需衔接不畅,一方面住房消费升级需求迫切,另一方面,大户型、配套好的好房子不多。

住房城乡建设部部长倪虹表示,要牢牢抓住让人民群众安居这个基点,以让人民群众住上更好的房子为目标,从好房子到好小区,从好小区到好社区,从好社区到好城区,进而把城市规划好、建设好、管理好,打造宜居、韧性、智慧的城市,努力为人民创造高品质生活空间。

业内专家表示,各地宜顺应住房供需关系变化,因时因势调整房地产政策,更好满足人们对住好房子的需求。

据新华社电

公告专栏 林慧敏于2024年5月28日不慎遗失身份证,证号:340827200112063227,本人已声明作废,特此声明。 杜建伟于2024年5月28日不慎遗失身份证,证号:340827200112063227,本人已声明作废,特此声明。 上海金山区浦南镇企业退休人员基本养老保险单位登记证书正本,登记证书号:G131010000557418623C,声明作废。 上海浦东新区富鑫余粮店统一社会信用代码:92310118MA1M0UJF90,遗失出版经营许可证正本,证号:新出沪零字H9734号,声明作废。 上海杨浦区富鑫余粮店统一社会信用代码:92310118MA1M0UJF90,遗失出版经营许可证正本,证号:新出沪零字H9734号,声明作废。 上海杨浦区富鑫余粮店统一社会信用代码:92310118MA1M0UJF90,遗失出版经营许可证正本,证号:新出沪零字H9734号,声明作废。 上海杨浦区富鑫余粮店统一社会信用代码:92310118MA1M0UJF90,遗失出版经营许可证正本,证号:新出沪零字H9734号,声明作废。 上海杨浦区富鑫余粮店统一社会信用代码:92310118MA1M0UJF90,遗失出版经营许可证正本,证号:新出沪零字H9734号,声明作废。 上海杨浦区富鑫余粮店统一社会信用代码:92310118MA1M0UJF90,遗失出版经营许可证正本,证号:新出沪零字H9734号,声明作废。	公告 张于2024年6月5日,上海市宝山区公证处申请办理遗失继承公证书,根据张前于2022年9月2日在上海市宝山区公证处立有一份公证书(见[2022]沪宝证字第30009号《公证书》),继承其在上海的相关房屋产权,现向张的其他第一顺序法定继承人核实如下内容:1.张没有生活来源的人,如有上述情况,请于本通知发出后三十个工作日内向前述公证处书面声明,该处地址:上海市宝山区二八纪念路928号万广达2号办公楼902室,联系人:公证员何依。 上海昂科工贸有限公司,注册号(310119)00053(54),声明作废。 上海昂科工贸有限公司,注册号(310119)00053(54),声明作废。 上海昂科工贸有限公司,注册号(310119)00053(54),声明作废。 上海昂科工贸有限公司,注册号(310119)00053(54),声明作废。 上海昂科工贸有限公司,注册号(310119)00053(54),声明作废。 上海昂科工贸有限公司,注册号(310119)00053(54),声明作废。 上海昂科工贸有限公司,注册号(310119)00053(54),声明作废。 上海昂科工贸有限公司,注册号(310119)00053(54),声明作废。 上海昂科工贸有限公司,注册号(310119)00053(54),声明作废。	商品房预售许可证延期公示 我司开发建设的汇峰大湾项目(位于爱乐路276、280、290、300号)于2021年4月取得上海市商品房预售许可证(证号:杨浦房管[2021]预字第000035号),该项目的房屋尚未竣工,预售及交付任何方式销售,现申请延期该预售许可证,延期规定予以公示,公示期为15天,自2024年5月31日至2024年6月14日止,利害关系人,有争议的,可在公示期间向原发证机关:杨浦区住房保障和房屋管理局提出。 公可委托上海绿地康置业有限公司(统一社会信用代码:310000500414855)代表处(注册地:310000500414855)遗失外国企业常驻代表机构登记证(登记证号:00000002200611240018),向原发证机关:杨浦区住房保障和房屋管理局提出。 公可委托上海绿地康置业有限公司(统一社会信用代码:310000500414855)代表处(注册地:310000500414855)遗失外国企业常驻代表机构登记证(登记证号:00000002200611240018),向原发证机关:杨浦区住房保障和房屋管理局提出。 公可委托上海绿地康置业有限公司(统一社会信用代码:310000500414855)代表处(注册地:310000500414855)遗失外国企业常驻代表机构登记证(登记证号:00000002200611240018),向原发证机关:杨浦区住房保障和房屋管理局提出。 公可委托上海绿地康置业有限公司(统一社会信用代码:310000500414855)代表处(注册地:310000500414855)遗失外国企业常驻代表机构登记证(登记证号:00000002200611240018),向原发证机关:杨浦区住房保障和房屋管理局提出。 公可委托上海绿地康置业有限公司(统一社会信用代码:310000500414855)代表处(注册地:310000500414855)遗失外国企业常驻代表机构登记证(登记证号:00000002200611240018),向原发证机关:杨浦区住房保障和房屋管理局提出。 公可委托上海绿地康置业有限公司(统一社会信用代码:310000500414855)代表处(注册地:310000500414855)遗失外国企业常驻代表机构登记证(登记证号:00000002200611240018),向原发证机关:杨浦区住房保障和房屋管理局提出。 公可委托上海绿地康置业有限公司(统一社会信用代码:310000500414855)代表处(注册地:310000500414855)遗失外国企业常驻代表机构登记证(登记证号:00000002200611240018),向原发证机关:杨浦区住房保障和房屋管理局提出。 公可委托上海绿地康置业有限公司(统一社会信用代码:310000500414855)代表处(注册地:310000500414855)遗失外国企业常驻代表机构登记证(登记证号:00000002200611240018),向原发证机关:杨浦区住房保障和房屋管理局提出。	注销公告 Reddco (BVI) Limited (BVI Business Company No.2080451) (the "Company") NOTICE is hereby given, in accordance with the BVI Business Companies Act, 2004 that the above-named company, is in voluntary liquidation. The voluntary liquidation commenced on 31st May 2024 and Philippa O' Sullivan of Sea Meadow House, P.O. Box 116, Road Town, Tortola, British Virgin Islands is the voluntary liquidator. 特此通知,按照2004年英属维尔京群岛公司法,上述公司在自愿清算。自2024年5月31日开始且 Philippa O' Sullivan 是清算人。 Dated: 31st May 2024 上海南能信息科技有限公司,注册号为3101132034894,注销清算公告:经股东会决议,向公司登记机关申请注销,清算组成员有孙涛、苑奕明、黄泽毅组成,孙涛为负责人,请债权人自本公告刊登之日起十五日内向公司清算组申报债权,特此公告。 上海市黄浦区篮球协会遗失社会团体法人登记证书副本,统一社会信用代码:513101015011105587,声明作废。 上海佳洁力生物科技有限公司遗失财务专用章一枚,声明作废。
--	---	---	--