

# 多城官宣全面取消限购

## 二线城市加速优化调控砝码

### 多个热点二线城市全面取消限购

自去年12月以来,已有多个热点城市着眼于调整楼市限购政策,但彼时的调整仍以优化为主,有的城市甚至选择在限购方面放松,辅以在限售方面进行收紧。

但本轮限购政策的调整,则体现得更为全面和直接。

9月4日,辽宁沈阳发布的一系列房地产新政中,提到“取消二环内限购政策,取消住房销售限制年限规定,满足居民购房需求”。这也是继今年3月取消二环外住房限购政策后,沈阳对住房限制性购售政策的再度调整,意味着沈阳限售政策的全面取消。

另一个省会城市江苏南京随即跟上。自9月8日起,南京市玄武区、秦淮区、建邺区、鼓楼区等四区范围内购买商品不再需要购房证明。而上述4个主城区已是南京此前仅剩的限购区域,这也意味着南京限购政策的全面取消。

9月11日,山东省两大城市青岛、济南同时宣布取消全域房地产限购,同时优化住房上市交易年限,引发了更广泛的关注。据当地媒体“新黄河客户端”梳理,这意味着限购、限售最后两个调控砝码取消,济南楼市延续七年的限制性调控工具已全部解除。

9月12日,郑州市四部门联合发布《关于进一步支持合理住房需求的通知》,首先便提到取消二环内住房限购政策等购房消费限制性规定,取

“金九银十”之际,楼市暖风频频,对于限购、限售等政策的积极调整成为继“认房不认贷”后的又一重要趋势。

仅一周左右的时间内,就有包括沈阳、南京、大连、兰州、济南、青岛、郑州等多个热点城市全面取消了限购政策。

消住房销售限制年限规定,支持居民刚性和改善性购房需求。

限制性楼市调控政策主要包括限购、限贷、限售、限价以及限商,“五限”叠加也被认为是上一轮楼市严格调控的重要标志。7月24日召开的中央政治局会议,作出了“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”的最新判断,也引领了限制性政策的调整与优化。

“从政策角度来看,取消限购意味着降低购房门槛,原不具备资格的购房者重新获得入市资格,进而释放一批购房需求,提振交易活跃度。”诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪认为,取消限售则将会加快房屋在市场的流通力度,有利于改善需求的释放,提高市场活跃度。

### 各地调整有何特点

根据诸葛数据研究中心不完全统计,截至9月11日,有包括东莞、佛山、沈阳、嘉兴、大连、南京、济南、青岛8城官宣全面取消限购政策。核心二线城市放开限购所产生的市场效果或将明显大于其他低能级城市,因此对

于当前房地产市场而言意义重大。

在对限购政策进行调整的整体趋势下,是选择“全面退出”还是“部分调整”,与各自城市的特点也直接相关。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉解释称,退出外围限购、保留中心区限购的城市主要分为三种情况:一是一二线热点城市中的核心城市;二是近年来人口集聚规模大、“一省独大”的城市,楼市基本面还不错,比如西安、长沙等;三是供求关系极易紧张,涨落弹性大的城市,比如厦门。

“若全面退出限购,由于吸引人口能力强,这些城市对省内其他地区的虹吸效应太强,可能导致更多人群前来配置资产,省内其他城市则被虹吸。”李宇嘉表示,完全退出限购的城市,主要特征就是楼市下行幅度大,库存去化压力大,二手房挂牌量非常大。

除了按照核心区、非核心区这样的划分标准,也有城市尝试了不同的调整规则。例如,有着“最强地级市”之称的江苏苏州,便提出“对于购买120平方米及以上商品住房不再进行购房资格审核”。

“按照这样的限购措施,改善高

端归改善高端,首套刚需归首套刚需,有松有放,有保有压,限购政策在差异化执行。120平方米的刚需户型仍然受到限购限制或政策保护,在苏州这样的强二线城市来说,不至于因为120平方米以上的限购政策调整而影响首套刚需置业。”镜鉴咨询创始人张宏伟认为,强二线城市都有可能参考这种模式,灵活调整限购政策。

### 或有更多城市跟进调整

政策优化空间的持续释放,也让9月上旬成为房地产调控政策发布的密集期。

“近期政策出台频次有所加快,9月已有超20地出台政策近30条,接近8月政策频次的半数。”中指研究院市场研究总监陈文静介绍,8月末9月初,北上广深等二十余地落实首套住房“认房不认贷”政策,部分二线城市优化限购限售政策、降低首付比例及房贷利率,各地因城施策节奏有所加快。

政策释放后,带来了短期内一线城市成交量的迅速攀升。但是从全国来看,新房市场整体成交规模提升不明显,政策显效还需要时间。

“对限购政策进行优化,有利于释放更多购房需求,进一步修复当地市场预期,巩固当前市场企稳修复态势,特别是核心二线城市,政策效果或相对较好。”陈文静表示,预计未来二线城市有望继续优化过去市场过热阶段出台的楼市政策,进一步放松限购政策,不排除将有更多城市全面取消限购。 据中新网



【市场监管频道】

# “蟹蟹”带你走进

# 2023年舟山市食品安全月直播现场

直播时间: 2023年9月15日10:00  
直播地点: 舟山市普陀区东港凯虹中庭



主办: 舟山市食品药品安全委员会办公室 舟山市市场监督管理局  
承办: 舟山市普陀区食品药品安全委员会办公室 舟山传媒文化有限公司

“蟹蟹说食安”直播间

亮舟直播间

社会主义核心价值观

中国精神 中国形象  
中国文化 中国表达

诚信 爱国 公正 自由 文明 富强  
友善 敬业 法治 平等 和谐 民主

