

长沙放开首套房限购，买房时机到了吗

政策刚调整，有人一天就接了7个中介咨询电话 业内：可促进置换需求释放，利好改善项目



扫码看视频

9月22日，长沙市住房和城乡建设局印发《关于优化房地产调控政策的通知》，明确居民家庭（含非本市户籍家庭）在长沙购买首套商品住房，不再需要提供购房证明；商品住房网签备案满4年，可进行转让。据悉，通知自9月22日起施行，有效期5年。

新政靴子落地立即引发热议，有房企就已经打出“欢迎市州看房团组团置业”的横幅。放开首套房限购、放松限售，这波政策将如何掀起波澜？

■文/图 三湘都市报全媒体记者 卜岚 视频/吴怡

【反响】

开发商直呼是重大利好

“长沙官宣不限购，置业风口不容错过！”“限购放开了，首付二成了，利率下降了，确定不在长沙安家？”政策的发布，让地产人的朋友圈开始热闹起来。

“限售放松了，我准备把在车站北路附近的两居室出手！”看到新政的消息，从事文化行业的孙先生很激动，他之前一直苦于没有换房的资金，“这下好了！新政规定商品住房网签备案满4年可转让，至少首付款是不用愁了。”

9月22日，长沙市民杨女士已经接到了7个房产中介的咨询电话，“都是问我房子挂牌的事情，我在恒大御景半岛的房子正好要卖，开始准备观望下，现在这个政策缩短了我决策的周期。”

此外，政策一出，房企也在积极跟进。长沙万科就迅速推出了“市州置业六重礼”活动：市州客户约访看房享受高铁站专车接送；市州客户转发专属信息，即可获赠惊喜礼品；市州专享一口价房源；指定房源至高优惠19999元等活动。

【优化】

不动产网签4年即可出售

蠢蠢欲动的楼市，也从侧面证明了这次政策的力度。

据介绍，这次新政明确了居民家庭（含非本市户籍家庭）在本市购买首套商品住房，不再需要提供购房证明。本市商品住房经住建部门网签备案满4年，可进行转让。

“关于限购政策，此次优化为居民家庭（含非本市户籍家庭）在长沙买首套商品住房，不再需要提供购房证明，也就是说居民在长沙限购区域无住房，可直接购买首套房，不用再提供落户、社保、个税等证明。”长沙市住房和城乡建设局介绍。

长沙市住房和城乡建设局表示，在此前要求“新落户市民+12个月社保或个税；非本市户籍家庭+2年社保或个税”才能购房。此次放开了限购区域首套商品住房的限制条件，将更好地满足合理购房需求。支持安居乐业，就业创业。

关于限售政策，此次优化为“商品住房网签备案满4年，可进行转让”。此前要求“取得不动产权属证书满4年后，方可转让”，优化后能更好地满足“以小换大”“以旧换新”等改善性住房需求。

此外，长沙还将落实以需促供、以供保需、供需联动、系统平衡工作要求，联动土地、开工、预售等环节，促进市场供需均衡、量价平稳，以长沙房价之稳，支持产业发展之效，助力长沙全力建设全球研发中心城市。



在长沙一项目营销中心，市民正在咨询购房事宜。

解读

二手房市场将分流部分新房客量

如何看待长沙此次房地产政策优化？长沙市住建局相关负责人表示，本轮房地产政策优化聚焦“限购、限售”两个维度，按照“精准施策、持续稳健”的思路优化推进，构建稳妥、精准、理性的房地产调控“长沙路径”。

湖南中原地产研究院相关负责人表示，“长沙新政对比其他城市放松力度相对较小，仅是放松首套房资格，限购区域并未做调整，限售时间缩短至网签4年，对比中部多数城市网签3年的条件仍较严苛。后续长沙调控政策仍有较大调整空间，后期可能会视市场表现逐步做相应政策调整。”本市及非户籍家庭购买首套房不需要提供购房证明，将释放一大波新增购房资格，可切实满足刚需及改善客群首套房购买需求。

“短期内四季度市场成交有望得到一定回升，受制购买预期疲软及购买力不足影响，市场复苏持续力不足，仍需依赖经济回升拉动。”该负责人表示，网签备案满4年可转让，有利于增强二手房市场流通性，满足“以小换大”客群切实需求，缓解其资金压力，释放一小波换房客量。同时，二手房市场库存量将进一步增加，对比目前在售的新房，二手房更具价格优势，且即买即住优势，二手房市场将分流部分新房客量。

湖南世联知识中心表示，限售年限缩短，可以促进置换需求释放，利好改善项目。另一方面，限售放开也可能带来一批优质次新房涌入市场，购房者选择面拓宽，而房龄、楼盘质量、配套、物业管理等方面不占优势的普通二手房的销售将承受压力。

关注

政策调整，现在要不要买房

7月24日召开的中央政治局会议指出，要切实防范化解重点领域风险，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，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

8月31日，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》和《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》，一石激起千层浪。其中，最具代表性的就是：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统一为不低于20%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例统一为不低于30%。自2023年9月25日起，存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向承贷金融机构提出申请，由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款。

多名地产领域专家表示，政策不断优化调整，将释放出更多的购房需求，部分城市的楼盘看房量、交易量有所上升。随着时间推移，政策逐渐显效，楼市有望进一步趋于活跃。

“有改善需求的客群是目前购房的主力，这部分群体购房心态较为理性。”专家认为，尽管楼市会加速回暖，但可能并不会出现热度大幅上涨的情况，保持相对稳定。

“目前是9月底，马上又是国庆假期，随着政策调整，看房人会增多，‘金九银十’大有希望。”长沙某楼盘的置业顾问称。在二手房市场方面，一些中介机构的工作人员表示，二手房销售也将回暖，预计半个月到一个月会在交易数据上反映出这一波购房小高峰。

低首付、低利率、取消限购，为买房者提供了不少便利。如有刚性和改善购房需求，确实可以抓住政策红利。然而，“房子是用来住的，不是用来炒的”，投资则需要更加理性。

连线

多地优化购房政策 部分城市取消限购

从武汉到长沙，楼市松绑正在席卷更多的城市。日前，武汉宣布取消二环线以内住房限购政策，无锡和西安也宣布取消限购，而如今长沙也加入了优化限购的队伍。

据不完全统计，截至9月12日，全国近30城放松限购政策。其中，东莞、南京、济南、青岛、郑州等10城全面取消限购政策，苏州、天津、长沙、杭州、武汉等近20城针对局部区域或群体或房源类型进行放松。