

楼市进入“不限购时代”，你入手了吗

全国50余城对限购松绑，市场活跃度提升 业内：需求释放的关键要看房价预期能否稳定



扫码看视频

继5月9日杭州开放限购之后，西安也紧随其上，在同日取消了限购。一时间，全国掀起了一波罕见的“放松潮”，放松涉及购房、首套房认定标准、以旧换新政策等。同时，地产股也全面爆发，H股方面，世茂集团一度飙升90%。

政策松绑对各地房地产市场影响如何？后续政策还会如何发力？5月15日，记者展开了调查和走访。

■文/图/视频 三湘都市报全媒体记者 卜岚 通讯员 涂昕睿

现象

全国已有23个城市全面取消限购

如同多米诺骨牌，地产限购正在逐渐放开。

5月9日，热点城市杭州、西安双双宣布全面取消住房限购。当天，杭州发布新政，提出优化住宅用地供应、全面取消住房限购、加强住房信贷支持等七条措施。这也意味着，杭州长达7年半的限购时代正式终结。同日，西安也发布通知，全面取消限购措施，居民家庭在全市范围内购买新建商品住房、二手住房不再审核购房资格。

早在今年4月，“楼市调控优生”长沙，也全面放松了施行7年的楼市限购政策，明确全市范围内买房，不再审查购房者资格条件；“以旧换新”购买新房，可按照“认房不认贷”政策，享受首套房首付比和按揭利率优惠。

“长沙的限购政策是2017年开始的，那时我刚到长沙工作，还有合肥炒房团等来长沙疯狂买房。限购开启后，投资客也有去无回了。”从事金融行业的周先生感慨道，“一晃7年过去，长沙的房价始终平稳，这和当时的限购、限价政策密不可分。”

政策的优化，让不少热点城市，相继进入了房地产“不限购时代”。

据诸葛数据研究中心不完全统计，截至5月9日，全国共计50余个城市对限购政策松绑，其中西安、成都、杭州、佛山、东莞、厦门、南京、苏州等23个城市全面取消限购。一线城市局部放松限购，如北京放松五环外限购，深圳缩短非户籍人群社保缴纳年限，广州放开120平方米以上的限购等。

影响

市场活跃度提升，但观望者居多

限购的逐渐退出，让沉寂了许久的地产股开始“扬眉吐气”。

在各类政策的影响下，A股地产板块5月10日出现大涨行情，滨江集团、中交地产、招商蛇口等公司盘中涨停。港股世茂集团盘中暴涨超90%。

有些城市在限购离场后，市场活跃度也明显上升。

在杭州市近郊区工作的周先生发现，他关注的房源价格降了30万元，“当初，我是在房价高位的时候入场的，现在这套房价格出现了‘腰斩’，好像可以抄底了，但我还是想要再看看。”

和周先生一样，有不少购房者跃跃欲试。杭州市住房保障和房产管理局数据显示，5月9日，杭州新建商品房成交160套，较5月8日增加8套，环比上涨5.3%，比近一周平均水平高出92.8%。

作为西北的热点城市，西安全面取消限购同样引发了不少关注。西安有多位中介表示，新政实施后，看房者多了，但多持观望态度。

而从长沙来看，限购放松后，部分新房项目来访量增加。长房领袖时代的置业顾问珊珊表示，政策落地后，虽然成交量暂时没有明显变化，但来访量在成倍增加，“周末，一般来访量约为十多批，到了新政落地那周增加到了三十多批，很多都是刚需购房者，大部分人在观望。”

市场的“DNA”动了，但还需要时间发酵。湖南中原研究院分析指出，4月长沙成交量环比涨至今年月度小峰值，但是去化仍存一定压力，周期上涨至近18个月。



在长沙一项目营销中心，市民正在咨询购房事宜。

原因

市场遇冷时库存压力倒逼限购退出

中国楼市“限购令”即将退场，这一历史性的政策，为何走到了“末路”？

4月30日，易居研究院发布的《百城住宅库存报告》显示，2024年3月，全国百城新建商品住宅库存平均去化周期为25.3个月。这意味着，按目前既有的销售速度，100城的新房库存需要25.3个月才能消化完，而新建商品住宅的合理去化周期应为12至14个月。

从具体城市来看，中指研究院数据显示，今年1—3月，长沙内五区成交面积为69.2万平方米，3月份成交规模虽然缓慢回升，但成交规模与往年同期相比处于低位水平。

西安楼市同样也在承压。仅一季度，西安新建住宅库存水平已经上升至1253万平方米，去化周期达到12.8个月。1—4月，杭州市区新房成交量也是明显下滑，新房热度持续下降。

“今年以来，尽管政策面呈持续宽松态势，但市场信心支撑不足、需求及购买力低迷。”克而瑞研究院相关负责人表示，行业预期尚未得到明显修复，市场整体走向并不明朗。从之前的走势看，短期内市场供求并不会出现明显转暖，企业销售持续面临较大压力。

“现在放开限购也是一个合适的时机，人们也有强烈的购房意愿。4月30日的中共中央政治局会议上，再次强调了要统筹研究消化存量房产。而在地方，面对新的供求关系、销售端持续承压等问题，放开限购才能刺激市场，提升整体的活跃度。”长沙一房企负责人周先生指出，此举也是为全面打开外地购房者买房通道，吸引周边地区购房置业群体，为市场注入新的动力。

此外，为了去库存，不仅仅是放开限购，不少城市也开始一二手房联动，实施“以旧换新”。据中指研究院不完全统计，自去年以来，全国已有39个城市表态支持商品房“以旧换新”。今年4月份，郑州表示调动国资入局，提高住房“以旧换新”的效率；长沙也推进了住房“以旧换新”；更是出现了市场主动推出的“以旧换新”行为……

观察

需求释放 关键要看房价预期能否稳定

一石激起千层浪，不少热点城市的限购放开，也打响了楼市的“去库存之战”。

对于政策的效果，业内人士指出，从短期看，此次新政会起到一定的刺激效果。从长期来看，政策效果还有待观察，“随着经济形势的变化，市场供求关系也发生明显变化，房子的投资属性已经淡化。高收入人群配置不动产的增速已经从最高峰的30%降至3%，再加上高端楼盘跌价的新闻频频出现，房价上涨的预期已经发生了改变，房子的流通性也减弱，人们开始减配不动产。因此，单纯退出限购，并不一定能带来需求的明显释放，关键还要看房价预期能否稳定。”

“西安、成都等楼市表现相对较好的城市陆续取消限购，意味着一些高能级城市也在调控政策上持续调整优化，预计后续会有其他城市跟进，市场情绪将进一步提振，也有助于加快房地产市场的复苏节奏。”易居研究院研究总监严跃进表示。

严跃进认为，5月各地将持续推进“一城一策”和政策放松的动作，涉及购房政策、首套房认定标准政策、二手房出售政策、摇号政策、落户政策、高品质住宅政策等，甚至关键点不在于放松，而是“全面取消”。

中指研究院市场研究总监陈文静预计，接下来不少城市将继续优化限购政策，特别是二线城市，限购政策调整节奏或将加快，同时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具备调整预期。