

# 一线城市接连出招，楼市反应几何

## 市场情绪有所提振，接下来有望步入政策效果显现阶段

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，对房地产市场影响几何？记者走访多地市场，并采访了业内人士。

### 北京首次对限购进行调整 沪穗深优化住房信贷政策

近期，一线城市房地产市场迎来新一轮优化调整政策。此轮政策调整，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，一线城市均采取分区限购的方式，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款比例降至15%，并取消利率下限；二套房最低首付款比例降至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威星告诉记者，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？”

肖威星说：“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。

在深圳、广州二手房市场上，存量客

户率先发力。“降首付、降利率”执行首周，乐有家深圳门店二手房看房量环比上涨5%，是过去1年单周带看的第二高点。在广州，贝壳平台二手房整体预约看房量环比增长24%，整体成交量环比也略有上升。记者走访广州二手房市场发现，二手房挂牌量也在大幅上涨，市场观望情绪较为浓厚。

### 市场全面复苏进程 高度依赖消费者信心的转变

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。

住房和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的生活空间。

随着一系列房贷新政在多数城市落地实施，预计接下来市场将步入政策效果的显现阶段。加之房企即将进入上半年的业绩冲刺期，市场活跃度有望进一步增强。

不过，市场的全面复苏进程仍高度依赖于消费者信心的转变。此外，若地方政府能迅速推进国企收购已建未售商品房等措施，以有效消化市场存量，将对缓解房企资金压力、促进市场健康稳定发展发挥积极作用。

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。

综合新华社等



### 延伸阅读

刚刚过去的5月，房地产市场走势备受关注。记者调研发现，新政出台后，市场带看和交易热度均有所提升，反映出市场预期正在发生变化。

易居克而瑞的统计显示，今年5月，30个重点城市新房整体成交1081万平方米，环比增长4%，与一季度均值相比增长23%。

由于前期交易量相对较低，近两周的市场积极变化，尚不足以支撑5月的整体热度。

易居克而瑞指出，5月，部分二、三线城市市场升温，带动了新房成交量小幅上升。从整体来看，30个重点城市的新房成交量仍有超过三成的同比降幅。同期，16个重点城市的二手房成交量同比下降12%。

该机构表示，二手房市场正在经历博弈。一方面，入学登记接近尾声加上气温升高，市场逐渐进入传统淡季，成为成交继续增长的制约项；另一方面，降首付等一系列重磅政策加持，以及深圳、杭州等城市优化限购政策，释放了一波积压需求，是成交的拉动项。

总体来看，以价换量仍是二手房业主的普遍心态。中指研究院的报告指出，2024年5月，百城二手住宅平均价格为14870元/平方米，环比下跌0.70%，跌幅较4月收窄0.05个百分点，已连续25个月环比下跌。

在新房市场，部分城市迎来优质改善项目的入市，并带动价格环比结构性上涨。前述机构指出，5月，百城新建住宅平均价格为16396元/平方米，环比上涨0.25%，同比上涨1.33%。

对于6月的市场走势，受访者普遍持乐观态度。

一方面，各地的政策细则落地时间不长，政策效应有待进一步释放。另一方面，6月恰逢房企年中冲刺节点，营销力度势必有所加强。

易居克而瑞指出，6月成交总量或将稳中有增，绝对量有望创年内新高，不过基于去年基数较高，同比还将延续降势。

有专家建议下调存量房贷利率，进一步释放购买力。广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，随着信贷政策的调整，存量和增量房贷的利差进一步拉大，并导致“气球贷”重出江湖。他建议下调存量房贷利率，一方面降低月供负担，另一方面抑制提前还贷的倾向。

据21世纪经济报道

## 5月楼市成交稳中有升，6月有望创年内新高

### 多数城市首套房贷利率已降至3.1%—3.5%间

## 存量房贷业主面临心理落差，开始提前还贷

自央行5月17日发布“取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限”的通知以来，各地因城施策对房贷利率进行调整。目前除了北京城六区首套房贷利率维持在4.05%之外，其余地区和城市的首套房贷利率全部进入“3字头”。多数城市的首套房贷利率已降至3.1%—3.5%间，远低于此前的市场平均水平。

“又降了！”几天前，在某二线城市买房的孙先生看到所在城市房贷利率下调为首套3.3%（LPR-65BP）、二套3.7%（LPR-20BP），心里止不住地叹气。孙先生的房子是在2021年“高位”购入的，当时的房贷定价基准是LPR+30BP，达到4.5%。虽说后来经

历几番调降有所降低，但还是比最新的二套利率还要高。“最近政策越来越好，商贷的调整加上公积金可以满贷，如果现在买房，光利息就能少花几十万元。”

孙先生咨询了几位贷款经理，得到的回复都是目前没有要调整存量房贷的安排。“现在新增房贷的利率刚刚调整完，估计存量需要根据反馈再考虑变动。”孙先生表示，目前留给自己的唯一选择似乎只有提前还贷，不少银行的提前还贷名额也已排到了两三个月之后。

上海市一家国有大行个贷部工作人员对记者直言，最近收到了不少存量贷款用户的电话咨询，提前还贷的预约量也有明显提升。“我们目前对提前还贷的规定是提

前两个月预约，但对次数、额度都有限制。”

该工作人员同时表示，确实还未接到存量房贷调整的消息。“我们现在对享受最新贷款政策客户群体的划定界限为放款时间，目前能做的就是尽力为已经签约但还没放款的客户争取最新利率。”

新一轮降低存量房贷利率的呼声再起。

中指研究院市场研究总监陈文静表示，房贷作为银行的重要资产和收入来源，银行在调整时需要权衡各种因素。短期内银行主动调整存量房贷利率的预期较低。但在大力推动扩内需促消费的背景下，不排除未来监管部门出台政策引导存量房贷利率下调的可能。 据中新网

