

青岛全面放开“限购限售” 二手房极速“响应”

■青岛财经日报/首页新闻记者 赵彭 周润

9月11日上午,青岛住房和城乡建设局官微发布:“将市南区、市北区(原四方区域除外)移出限购区域,全域取消限购政策。同时在本市范围内,商品住房取得《不动产权证书》可上市交易。”

这意味着,青岛全面放开楼市“限购”与“限售”。截至9月11日中午,全国取消限购的二线城市有:大连、青岛、南京、沈阳、天津、济南、苏州等城市。预计后续几天还会有城市跟进。



重磅政策持续释放

8月30日,广州、深圳两地率先落地执行首套房“认房不认贷”政策。

9月1日,北京、上海全面跟进执行,力度超出市场预期,除了一线城市外,成都、杭州、厦门、长沙、苏州等超30城跟进落实相关举措。

至9月11日,南京、沈阳、大连、兰州、青岛、济南取消限购,上海降低临港新片区人才购房门槛。沈阳、大连、重庆、南京等十余城明确执行差异化住房信贷政策。

中指研究院监测数据显示,9月1日-11日,全国已有超30省市优化楼市政策,政策频次30余条,各地为抓住“金九银十”市场窗口,政策落地节奏加快。

从政策效果来看,“政策执行后,全国置业意愿提升了15个百分点,北上广深均提升明显,其中北京、上海均提升20个百分点左右。”中指研究院市场研究总监陈文静表示。

不难看出,近期政策持续宽松,超过历年水

■ 新闻链接

越来越多城市不断加入到取消限购政策的行列。

在青岛宣布全域取消限购同一天,苏州也与昨日召开新闻发布会,对该市于9月8日印发的《关于促进全市经济持续回升向好的若干政策措施》进行解读。其中提到,为满足改善性住房需求,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,以保障和解决更多刚性住房需求人群,新市民、青年人、新就业人群、常住人口等适用同等政策。

据统计,截至目前,已有包括兰州、东莞、佛山、沈阳、嘉兴、大连、南京、济南、青岛9个城市全面取消限购政策。此外,包括郑州、厦门、天津、济南、长沙、杭州、武汉等近30城针对局部区域或群体放松限购,但这些城市尚未全面解除限购政策。

镜鉴咨询创始人张宏伟分析认为,“大部分二、三线城市市场情况和一线城市不一样。因此,二线城市和三、四线城市更需要政策层面的支持。尤其是一些限制性的措施应该及早取消,比如限购、限价、限售等措施应该及早取消,以便于提振市场需求,消化库存。”

多城全面取消限购

在市场人士看来,南京、青岛、济南、东莞等多个二线城市纷纷宣布全面取消限购政策,有着极强的信号意义。

“目前限购政策放松主要是大城市,实际上这也是大城市都对核心城区进行了全面放松,具有非常好的导向。”易居研究院研究总监严跃进向记者表示,“此类政策叠加近期的认房不认贷政策,也进一步发挥出了较好的市场效果。组合拳效应下,购房市场将有进一步趋于活跃的态势。”

平。购房门槛进一步降低,有助于推动购房成本的降低;刚需和改善型购房需求进一步释放,一些核心城区的二手房交易也会更加活跃。对于房企快速提振销售数据、购房者更好满足改善型购房需求等都有非常积极的作用。

“目前限购政策放松主要是大城市,实际上这也是大城市都对核心城区进行了全面放松,具有非常好的导向。”易居研究院研究总监严跃进表示,“组合拳效应下,购房市场将有进一步趋于活跃的态势。”

新房市场正在修复

令人欣喜的是,9月第一周青岛新房成交量开始陆续回升。中指研究院数据显示:青岛8月份新房成交5901套同比去年降幅收窄,环比上月增加38%。

从周度数据来看,8月底全国性政策的陆续出台以来,9月份青岛新房第一周成交达到1576套,成交量有一定幅度的上升,价格保持平稳。

相信随着青岛限购限售解除政策的出台,9月份整体成交有望继续回升。

“取消限购和限售,对当前房地产市场会起到积极的作用。尤其对信心的提升有很大的帮助。”中指研究院山东地产总经理袁彬彬表示:“近期,新房到访量有一定的提升,但是整体影响不会特别大;主要是青岛之前限购的区域已经比较小,政策市场效果有一定的前置量。”

另据诸葛数据研究中心监测数据显示,前8月累计成交规模不及去年同期,2023年1-8月青岛新建商品住宅分别成交69518套,较去年同期分别下降约11.3%。其中,8月数据止降转升略显韧性。

此外,从诸葛数据研究中心建立的市场情绪指数来看,今年以来,青岛市场情绪指数自4月份起进入市场低迷区间,8月情绪指数降至-0.89。市场下行压力显露,出台松绑政策提振楼市迫切性提升。

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪表示,从城市角度来看,“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,

9城取消限购,非一线城市“松绑”

从市场表现来看,今年以来房地产市场继续承压。国家统计局70城房价数据显示,7月份二线城市新房价格环比由上月持平转为下降0.2%;三线城市新房价格环比下降0.3%,降幅比上月扩大0.2个百分点。二手房方面,7月份二线城市二手房价格环比下降0.5%,降幅比上月扩大0.1个百分点;三线城市二手房价格环比下降0.4%,降幅与上月相同。

站在“金九银十”统传销售旺季的重要关口,多地持续放松购房政策无疑为市场营造了更为宽松的环境。

在严跃进看来,“近期政策持续宽松,超过历年宽松水平。好政策必然带来好预期,也必然带来好行情。购房门槛进一步降低,将有助于进一步推动购房成本的降低;刚需和改善型购房需求进一步释放,一些核心城区的二手房交易也会更加活跃,有助于二手房的盘活。而一些核心城区的新房项目有更好的销售强劲,对于房企快速提振销售数据、购房者更好满足改善型购房需求等都有非常积极的作用。”

“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。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉向记者表示,限贷松绑鼓励加杠杆,限购退出鼓励买多套。政策效应会有,特别是中心区供应不大,甚至供应短缺,但定价较为合理的新盘,将获得多套房投资者的青睐。

非一线楼市需政策组合拳

事实上,包括南京、沈阳等城市在内,此次取

消全域限购的部分城市在较早前已经局部放松了限购。

以南京为例,为进一步优化购房服务流程,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住房不再需要购房证明。而在此之前,南京的江北、江宁、栖霞、雨花台、六合、溧水、高淳区已取消限购。这也意味着,南京限购政策全面取消。

由于南京楼市的广义库存量偏高,有去化压力。之前南京取消了外围区域的限购,但市场没有太多反应。而且,最近南京的土拍除了核心区优质地块有品牌房企关注外,其他区域基本上都是以底价成交或托底成交。

“此次南京核心区限购一起取消,再加上认房不认贷、首付比例降低等新政,能够带动改善需求入市,政策组合拳可以带动短期内改善需求在9月-10月有一个集中释放。”张宏伟指出,最关键的是外围的刚需、首改楼盘,受制于收入、库存量偏大等原因,购房者还相对比较理性,外围的库存去化不一定那么快有效果。

再以济南为例,从9月11日开始,济南对当前房地产调控政策措施进行调整,取消二环以内的历下区、市中区区域购房限制。而在此之前,济南只有二环以内的历下区、市中区区域有购房限制,其他区域的限购已经取消。

再看苏州,为满足改善性住房需求,此次对于购买120平方米及以上商品住房不再进行购房资格审核;此前,成都优化购房政策,对建筑面积在144平方米以上(不含144平方米)的房源不再实施公证摇号。

“二线尤其是普通二线、三四线城市楼市的特

像济南、青岛、南京这类核心二线城市全面解除限购政策对于当前房地产市场而言意义重大。预计接下来其他重点二线城市如杭州、苏州、成都、武汉等可能会逐步跟进。”

房天下青岛站总经理纪礼刚指出,“解除限购限售对活跃市场交易、促进外地人在青置业、降低刚需买房门槛等方面都是有利的。”他建议开发企业响应政策激励推出购房优惠政策,吸引购房者。

不难看出,受到政策、经济环境等多种因素的影响,房地产市场存在着一定的波动性。在全国取消限购政策后,预计会有更多的外地购房者来到青岛购房,这将对青岛的房地产市场产生一定的影响。

二手房挂牌有增长

9月11日上午10时许,记者登录贝壳找房APP查询数据显示青岛二手房在挂房源有105813套。13:30再次查询显示房源已经达到了107821套。约3小时时间,房源量增加了约2000套。对于房源激增,贝壳青岛站方面解释,“不排除之前登记的房源,今天达到销售条件而释放出来。”

袁彬彬表示:“二手房挂牌量短期内会快速增加,成交量会有小幅度的上升,价格保持平稳。此外,产证2年以内的二手房出售会有比较高的增值税,影响交易的成本,如果后期能跟进优化税费政策相信对市场的带动作用会更大。”

纪礼刚告诉记者:“2018年-2022年,青岛商品房交易在历史高位徘徊,年均住宅成交12-13万套。购房人都是用足家庭购房资格在当年热点板块如东李世园、浮山后、高新区、上合、即墨创智新区等进行多套房购置。目前,由于房价预期转弱或资金链吃紧,这部分房源挂牌量增加,对新房形成较大替代压力,老旧二手住房形成了一定的竞争格局。”

“青岛市全域取消限购,对于卖旧买新提供了利好,但对次新房产生一定冲击。特别是对那些年限较久的老破小的商品房出售,可能会有较大冲击。”地产界资深人士、中国生产力学会常务理事冯显泉认为,“此次政策在提供利好的同时也给市场带来了新的考验。”

征是:一是过去2020年以来供地量偏大,二是由于过去两年市场持续下行,市场步入深度调整期,需求也萎缩了,供求严重失衡。同时,近两年收入预期有所降低,几乎每一个城市的楼市去化压力都比较大,楼市整体步入供大于求的市场阶段。”张宏伟指出。

值得注意的是,对于库存高企、购房需求逐步萎缩、房企经营状况不乐观的三四线城市而言,政策能否起效?是否还有更多的组合拳落地?一线城市是否会跟进放松限购?

张宏伟认为,如果没有力度足够大的政策组合拳落地刺激楼市,那么三四线城市楼市销售局面就很难有好转。建议各个城市一方面配套补短板,如引进优质学校、甲级医院吸引三四线城市的人口流动,或者乡镇人口就近买房落户;另一方面可以进行新一轮旧改改期内激活市场需求,但也要把握力度,避免过度使用透支楼市的购买力。此外,常规性的政策组合拳,比如人才购房补贴、交易契税、增值税减免措施等也应继续执行,有助于消化一部分三四线城市楼市的库存。

对于一线城市,张宏伟认为,一线城市的需求很快会被激活,全面取消限购的概率不高。尤其是京沪深楼市,市场相对需求足,容易激活。一线城市当中郊区取消限购可能性最大的是广州增城、花都、白云非核心区、南沙新区等外围区域。

李宇嘉也表示,一线城市和二线城市热点城市核心区,由于公共服务和就业集聚,不动产保值增值稳定。“参考2014年的退出限购潮,预计一线城市和部分二线热点城市核心区将保留限购,其他将彻底退出。”

供稿:《每日经济新闻》

讲文明 树新风 公益广告

积极参与垃圾分类 共同呵护绿色家园

