

# 多个二线城市解除限购 楼市看点几何

9月19日，武汉取消二环线以内住房限购政策，满足居民刚性和改善性购房需求。

近期，南京、苏州、济南、青岛、沈阳、大连等二线城市也都宣布取消限购。记者日前走访多个二线城市的售楼处、房产中介市场看到，政策不断优化调整，释放出更多的购房需求，部分地区楼盘看房量、交易量有所上升。相关专家认为，随着时间推移，政策逐渐显效，楼市有望进一步趋于活跃。

## 部分二线城市取消限购 辅以配套政策

9月以来，已有包括沈阳、南京、济南、郑州、合肥等十余个城市宣布取消限购政策。9月3日，辽宁省沈阳市房产局等五部门联合下发《关于进一步支持刚性和改善性住房需求的通知》明确，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。9月7日，江苏省南京市发布的促进房地产市场发展最新举措中提出，玄武区、秦淮区、建邺区、鼓楼区等四区范围内购买商品房不再需要购房证明，至此，南京全面取消限购。9月11日，山东济南、青岛两市相继调整购房政策，取消现有的楼市限购规定。

记者梳理发现，其中不少城市都是在前期限购政策基础上进一步优化。例如，南京市在去年取消了江北新区、江宁、栖霞、雨花台、六合等非核心区域限购；济南市同样在去年取消了除市中区、历下区之外的区域限购。

除了取消限购，一些城市还从减轻刚性和改善性群体购房负担的角度出台了相关配套政策。郑州市提出，对于贷款购买商品住房（含存量住房）的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一调整为不低于20%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一调整为不低于30%。南京市提出，部分区域对在2023年8月1日至12月31日期间购置新建商品住房的给予补助，补助标准不低于合同总价的1%。在享受购置新房补助的基础上，对出售自有住房并购买90平方米以上新建商品住房的，再给予不低于合同总价0.5%的补助。

## 市场有所回暖 后续预期较为平稳

密集出台的楼市政策让市场情绪得到提振，不少解除限购城市的楼盘营销中心看房客流回升。在沈阳市皇姑区一处房产营销中心，销售顾问告诉记者，楼盘位于沈阳城区一环内，属于刚解除限购区域，上周末的客户到访量比上个月周末的平均数据要多，市场有所回暖。记者看到，一些楼盘还推出了“新业主抽奖活动”“特价房”“交1万送10万家装”等优惠举措，准备趁热打铁，在“金九银十”进一步提升销量。

同样的情况也在南京出现，南京河西新城、南部新城、江北新区等板块的许多售楼处看房人数大涨数倍，不少楼盘一天到访一两百组客户。在雨花台区一处楼盘看房的市民王波告诉记者，南京此次出台的政策很及时，解除限购的同时购房还有补贴。他打算卖掉老房子后买一套90平方米以上的新房，可以享受到1.5%的购房补贴，相当于省下来一部分装修款。

在二手房市场方面，一些中介机构的工作人员表示，二手房销售也在回暖。“之前带看的客户成交中，新房占绝对主流。最近，二手房的咨询量增长30%以上。”济南一位房产中介告诉记者，因为二手房购房流程稍长，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。

南京市住房和城乡建设局副局长蒋海琴说，新政策出台以来，从数据上看，南京全市商品房的日均交易量、二手房的新增客户量以及带看量均出现增长，市场的活跃度有所提升。

一些业内人士认为，随着相关政策优化调整，楼市会加速回暖，但基本不会

出现热度大幅上涨的情况。房产营销服务机构思源地产山东公司市场负责人李焕丽说，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，新房和二手房短期内成交量会有上升，但总体热度会保持稳定。

## 因城施策 更多城市有望跟进优化调整供需关系

中指研究院市场研究总监陈文静表示，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。未来二线城市可能会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，不排除将有更多二线城市跟进全面取消限购。

“认房不认贷、降低首付比例、解除限购等近期的政策变化，起到了降低购房门槛和购房成本的作用。”山东大学经济学院教授李铁岗认为，这对激发市场的有效需求有帮助，预计大部分城市会有新的信贷政策出台。同时，各地也会按照因城施策原则，用好金融、财政、信贷等政策工具箱，根据当地房地产市场形势和调控需要，进一步优化调整有关的房地产政策。

合富辉煌山东公司副总经理、壹合产业研究院院长许传明说，从目前的楼市现状来看，房地产市场正在逐步回暖。随着各地出台更多优化调整政策，市场预期还会被进一步提振。

多位业内人士还表示，未来还需多措并举、供需同步发力，在降低利率、降低税费，鼓励开发商合理定价、降价促销的同时，在居民收入端、就业端更多着力，稳定居民的预期，促进房地产市场平稳发展。

新华社记者 邵鲁文  
邓华宁 邹明仲  
新华社北京9月20日电

部分地区楼盘  
看房量、交易量  
有所上升



新华社发 朱慧卿 作

昆明已办理二手房  
“带抵押过户”  
**1085件**

9月19日，昆明市自然资源和规划局相关负责人做客《春城热线》时介绍，截至2023年8月底，昆明市共办理二手房“带抵押过户”1085件。

针对以往群众在二手房交易过程中，原抵押贷款未结清需要搭桥资金、多部门分开办理时间长、买卖交易风险高、搭桥资金成本高负担重的问题，昆明市于2022年7月在全国率先创新推出了二手房“带抵押过户”合并登记新模式。截至今年8月底，已有13家银行与不动产登记部门建立了联审联批机制，共办理二手房“带抵押过户”1085件。

相关负责人介绍，昆明市将加快构建国土空间规划体系，通过各项规划的编制、实施，跨入新一轮的发展“快车道”。

在生态环境改善方面，昆明市将加强对全市生态敏感区域的保护，加强对自然保护区、自然公园、郊野公园、城市公园等关键生态节点的保护，来维持生态系统完整性。例如在滇池周边增加更多的生态空间，加大滇池保护力度，加强各类湿地保护设施的建设，使湿地成为生物多样性保护的示范区，重现“高原明珠”风采。

在提升城乡宜居品质方面，昆明市将重点对中心城区增加绿地及开敞空间，既建设家门口的游园、社区公园、综合公园，又结合河道、郊野公园建设适宜市民休闲游憩的活动空间，同时通过建设各级绿道，加强公园、游憩空间的联系，方便市民活动。

在增强公共服务供给方面，昆明市将继续推进轨道交通建设，按照规划逐步实施后续线路，提升轨道交通网络化覆盖水平。同时加快长水机场T2航站楼、昆明西客站的建设，提升昆明与国内、国际城市的高效联系。

昆明市还开展了规划评估，重点对学校、医疗等设施进行补充完善，同时继续推进四个国家区域医疗中心（国家呼吸区域医疗中心、国家神经疾病区域医疗中心、国家心血管病区域医疗中心、国家肿瘤区域医疗中心）建设。

此外，自托管西双版纳州磨憨镇以来，昆明市积极发挥中老铁路、国家级口岸的优势，推动磨憨国际口岸城市建设，全面提升昆明的国际竞争力、国际吸引力、国际影响力，努力建设成为面向南亚东南亚的区域性国际中心城市。

本报记者 罗宗伟