

# 14年限购走向终结——解除限购的城市房价会涨吗？

2024年是全国楼市限购政策执行的第14个年头，这一政策或在今年走到终点。

5月9日，两个大城市接连宣布放开限购。上午，杭州宣布在全市范围内购买住房，不再审核购房资格，取得合法产权住房的非杭州市户籍人员，可申请落户。下午，西安宣布全面取消限购，并优化公证摇号措施。

截至5月10日，全国仅剩北上广深、天津、海南6地仍执行限购政策。

国家统计局划定的二线城市全国共有31个，2023年以来，其中放开限购的二线城市多达19个。目前即便海南、天津尚未完全退出限购，落户政策也有所放松，相当于变相放开了限购。

“杭州这次全面放开(限购)，更多只是象征意义，因为前期已经调整过两次，基本上已经算是完全放开了。”中原地产首席分析师张大伟说，深圳、广州、海南、天津，和杭州的情况类似，已走入“半限购”状态。

最终的“堡垒”，只剩下北京、上海。多位受访人士判断，即便京沪仍保持限购，在今年内也有很大概率会出现政策松动。

## 政策核心在于放宽了信贷

杭州、西安都曾出现“万人摇”。尤其是杭州，数十次出现万人摇号的盛况，被视作过去十年国内楼市最有代表性的城市。

张大伟曾做过统计，过去十年的土地市场和交易市场，杭州楼市都是国内第一的存在。比如该市新房单盘曾拿下全国三冠王，二手房单盘成交总金额也是全国第一。

“杭州卖地全国第一是公认的，因此它一直是中国房地产行业景气程度的代表。”张大伟说。

自2021年起，已有超过80个城市陆续发布解除限购的文件。据张大伟观察，各地政策略有不同，三四线城市普遍是“一刀切”直接取消限购，二线、一线城市则“小步快走”，多次发布政策并最终取消限购。

“(杭州)一年四十多万新落户人口，落户就可以买房，即便这次不出台文件，事实上也已经不限购。”张大伟说。

剩下的广州、深圳、天津也在不断释放宽松信号。

广州2023年取消了番禺、黄埔、花都和白云区江高镇、太和镇、人和镇、钟落潭镇区域的限购，并将限购区的社保门槛由五年降至两年。2024年1月进一步放松，全广州建筑面积120平方米以上住房都取消限购，名下已有的，也不计入限购套数。

除了大户型不纳入限购范围，政策同时允许“租一买一、挂一买一”，广州成为一线城市中首个按面积段划分限购范围的城市，允许非本市户籍人群购买住房。

天津最近一次政策调整是在5月6日，确认户籍居民购买市内六区120平方米以上新建商品住房取消限购。去年9月，天津的住房限购区域缩小为市内六区。

深圳则在外围松绑，与天津同日宣布放开了七个区域的限购程度(盐田区、宝安区部分、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区)，这些区域内调整普宅标准、缩短非深户社保年限，允许企事业单位购买商品房。

北京也在4月放松了五环外的限购，迎来了14年来的首次调整，两套房京籍家庭可在五环外新购一套房。

张大伟分析，此次杭州取消限购政策的核心在于放宽了信贷政策，而不单单是放开限购。

比如，只要在所购住房城区内无房即可认定首套，理论上，在杭州十区三县市可以有13个首套名额。同时所有住房城区仅有一套住房且正在挂牌出售，就可认定首套，如果在杭州十区三县市都有一套住房且均已挂牌在售，那么个人在杭州就可拥有26套房产，并享受首套利率。

## 取消限购，房价没涨

“判断限购与否的核心是看当地是否有社保缴纳要求。取消社保缴纳要求才是真正取消限购。”易居研究院研究总监严跃进解释。

与社保挂钩，从一开始就是限购的红线。

2010年4月17日，国务院发布《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，其中提出，“地方人民政府可根据实际情况，采取临时性措



全面取消限购，很可能导致二手房挂牌量暴增，房子“越卖越多”

施，在一定时期内限定购房套数”。从此拉开了限购的大幕。

当月，北京出台了全国首个住房“限购令”。限制范围包括，对不能提供1年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非北京市居民，暂停发放购买住房贷款。同一购房家庭只能在北京市新购买一套商品住房。

限购令出台的主要原因，是遏制快速上涨的房价。

陈志是北京房地产业协会副会长，他回忆，2008年全球金融危机爆发，中国开启一段货币宽松时期，房价从回暖变为暴涨。国家统计局数据显示，2009年，国内商品房成交量、销售额、房价涨幅，都创下了历史纪录。

陈志在1980年代任职于北京市城市建设开发综合办公室，曾参与起草相关政策文件。那一年的四万亿让楼市明显复苏，以北京为代表的一线城市屡屡拍出“地王”。不久后，陈志的工作重心从恢复市场转向为调控房价。

北京“限购令”的影响立竿见影，落地仅仅一个月后，新房成交腰斩，其2010年的住宅成交量同比下滑近四成，土拍也明显降温。

自北京出发，限购令蔓延全国。此后，限购与限贷、限价、限售、限商合称为“五限”，成为房地产调控的标志性政策。

限购令也有过起伏。2014年全国曾有一波放开限购的潮流。

当年6月，呼和浩特市打响取消楼市限购第一枪，此后石家庄、哈尔滨、贵阳等9个二线城市渐次宣布取消限购。这一潮流持续了一年，自呼和浩特开始，以长春结束。

时隔十年，眼下这轮取消限购上升到了二线城市，它也许会成为本轮限购历史的

终点。

2014年的那轮限购，随着后来的棚户区改造货币化安置政策的出台，没能遏制住全国房价的进一步上涨。这次应该不同。

严跃进判断，眼下的全面放开限购，即便能够增加楼市成交量，也大概率不会提升房价。因为如果全面放开，人们要买房，普遍先要卖房，就会有大量二手房抛售，那么整体房价不会“水涨船高”，量、价不同步。

“如果是以前，这样的政策往往立竿见影，房价很快能起来，但这次来看，效果似乎不如预期。”严跃进说。

2023年以来，全面放开限购的二线城市共有19个。根据国家统计局网站每个月公布的70个大中城市房价变化可以看到，放开限购的次月和次次月，当地二手房房价环比都是下跌的，几乎没有例外，最近的一个月与去年同期相比，跌幅更大。

对于新房而言，也都是下跌的，仅有合肥、昆明、太原出现过零星持平或上涨。最近一个月与去年同期相比，跌幅也在扩大。

值得注意的是，2024年4月起全面取消限购的长沙、成都、杭州和西安，最近一个月新房房价与去年同期相比都在上涨，这或许可以解释为什么它们的政策出台会稍晚。

## 卖房人多于买房人

国家统计局数据显示，截至3月末，全国商品房待售面积74833万平方米，其中住宅待售面积增长23.9%。在新房供应量没有大幅上升的情况下，这意味着目前二手房挂牌激增，卖房者远多于买房人。

4月30日，中共中央政治局召开会议，首次提出统筹研究消化存量房产和优化增量政策的方案。楼市去库存或

会成为下一阶段的工作重点。

但各地消化库存的能力不容乐观。据易居研究院统计，截至3月，全国百城新建商品住宅库存去化周期为25.3个月。在百城样本中，有41个城市去化周期超过36个月，多为三四线城市。

在张大伟看来，如果全国限购放开，真正有影响的只有京沪，因为两地的户籍政策严、落户难度大，而其他城市，大多像杭州一样制定了较为宽松的落户政策，变相规避了限购制度，因此即便政策放开对市场影响也不大。

“短期内，居民收入上涨预期弱、房价下跌预期仍在，房地产行业面对的并非简单的资金问题，拿地、销售、客源、贷款乃至同质化产品竞争都存在压力。”他指出。

此外，全面取消限购，很可能导致二手房挂牌量暴增，房子“越卖越多”，去库存越来越难。

以杭州为例，4月二手房成交量破8000套，新房却只有5000套左右，这是杭州近十年来首次出现一二手房成交量倒挂。

多位受访人士均认为，虽仍有6地维持限购，但全面取消这一政策已是大势所趋。

“京沪放开的节奏或许比较慢，不至于一次到底，比如先放开二手房交易，又或是降低社保缴费要求等。”严跃进预测。

他认为，现在楼市供需结构出现了根本性扭转，取消限购相当于是楼市回归市场化，“市场归市场，保障归保障，楼市最终还是应该让市场来定价”。

徐庭芳

## 楼市回暖 购房者期待 新政加速落地

新一轮楼市新政发布后，多地楼市出现回暖迹象。在全国层面取消房贷利率下限、调低首付比例后，各地如何具体跟进政策，成为市场接下来最值得期待的事情。

在多项楼市新政当中，公积金新政落地最为迅速。近日，北上广深以及天津、珠海、惠州、南京、合肥、苏州、泉州等城市纷纷宣布下调住房公积金贷款利率。除了利率下调，各地还通过多样化方式降低居民购房负担，比如深圳市公积金中心免费提供二手房跨行“带押过户”资金监管服务；多个城市对多子女家庭、购买绿色住房的家庭等，提高公积金贷款最高贷款额度。

中指研究院市场研究总监陈文静表示，公积金相关政策仍是各地促进刚性和改善性住房需求入市、支持购房需求释放的重要举措之一，为了进一步降低购房成本，各地或将继续结合自身公积金使用的实际情况因城施策，推行和优化“商转公”相关政策的城市有望继续扩围。

一位房企人士表示，因为政策细则还未出台，楼盘还在执行之前的规则，预计还需要一段时间才能体现实际的交易效果。

根据市场公开信息，已有合肥、武汉等城市的银行确认开始执行首套房首付比例15%、二套房首付比例25%新政。易居研究院研究总监严跃进表示，这意味着各地首付比例会有持续下降的空间，预计二线城市首套房的首付比例都有可能下调至15%。

中原地产首席分析师张大伟认为，此次监管层推出的重磅政策内容很多，但目前看全国只有公积金政策降息已经落地。对于市场来说，其他几项政策各地会如何执行还要等细则，因此预计政策的影响将在本周以后逐渐在市场中得以显现。

吴家明