

內地百城調控鬆綁 催谷樓市復甦

南京取消多項限制 無錫推購房補貼吸人才

樓市透視

今年上半年，內地房地產市場上演了一齣「百城救市」的連續劇。將近200個城市密集發布新政。二季度至今，昔日被稱為「樓市四小龍」的南京已經先後14次出台樓市新政，包括放寬非南京戶籍居民購房限制、上調第二套房公積金貸款額度、縮短新房限售時間等。對於各地推樓市調控放鬆措施，有官員認為可以達多重效益，既有助刺激樓市復甦，亦能紓緩地方政府財政壓力。

大公報記者 賀鵬飛

南京不過是近期出台樓市刺激政策的諸多城市之一。4月中旬以來，江蘇省下轄的13個地級市已經全部為樓市鬆綁。新冠肺炎疫情反覆爆發，消費需求萎靡不振，地方財政收入大幅下滑等多重壓力之下，短短一個多月時間內，已有100多個城市爭先恐後地出台了各類樓市新政，涉及放寬限購限售限貸政策、降低首付比例、發放購房補貼、支持房企融資等等，政策出台之頻密、涉及內容之廣泛，可謂前所未有。

刺激稅收反彈 緩解財政壓力

「地方政府『救市』也是迫不得已。」江蘇省一位不願具名的政府官員表示，地方政府的收入主要源自稅收和土地，在新冠疫情反覆「折騰」的背景下，地方經濟面臨巨大的下行壓力，加上大規模減稅降費措施的施行，各地財政收入都出現不同程度的下滑。但防疫等各方面支出卻有增無減，隨之而來的就是收支緊張。

根據各地財政部門公布的數據，4月份內地很多城市的財政收入都嚴重下滑，5月份雖然降幅有所收窄，但依然繼續下滑。財政部數據顯示，5月份全國一般公共預算收入約1.25萬億元（人民幣，下同），按自然口徑同比下降32.5%。這一降幅較4月份縮窄近9個百分點。

同時，各地土地出讓收入也在大幅減少。今年1至5月，全國國有土地使用權出讓收入1.86萬億元，比上年同期下降

28.7%。上述江蘇省官員坦言，土地出讓收入再加上與房地產相關的稅收，佔到很多地方政府收入一半以上。如果通過「救市」刺激人們對房地產市場的信心，帶動房地產消費復甦，從而增加賣地收入和稅收，緩解財政壓力，「何樂而不為呢？」

本輪「救市」中，一些地級市下轄的縣（市、區）還在上級政策的一些基礎上進一步加碼，有的地區甚至以吸引人才的名義給予最高1000萬元的購房補貼，唯恐「救市」政策吸引力不夠。

4月底以來，無錫市接連出台一系列樓市鬆綁和鼓勵政策，包括部分放開限購政策，全市非限購區房產不計入家庭限購套數，滿足條件的市民可在限購區再買房等。在此基礎上，無錫市下轄的梁溪區、新吳區、惠山區和經開區進一步出台了力度空前的購房補貼政策，例如梁溪區對在該區購買首套新建商品房的高層次人才與高技能人才，予以最高1000萬元的購房補貼。

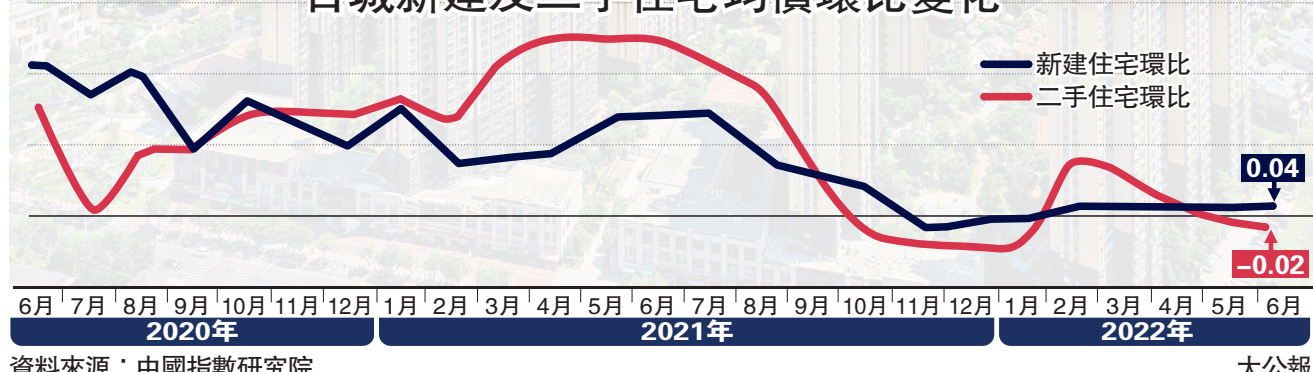
無錫新吳拆遷戶獲購房優惠

新吳區除對「雙一流」高校畢業生發放購房補貼外，還對購買首套商品住宅的職工家庭給予購房總價1%至2%的補貼，被徵收拆遷戶購買本地房產庫內商品房的，也可享受3%至5%的優惠。

除無錫外，南通市下轄多個區縣也對購房者予以加碼補貼，其中，通州區最高補貼總價的2%，如皋市最高補貼1.5%。



南京商品房庫存仍居高不下。



資料來源：中國指數研究院

大公報製圖

部分城市樓市新政措施

- 南京**
 - 多個區域取消限購
 - 新房限售時間比原來縮短1至3年
 - 二孩以上家庭可新增購買一套商品住房
- 蘇州**
 - 新房限制轉讓時間由3年調整為2年，二手房取消限售年限
 - 二孩以上家庭取消限售；非限購區域購房不計入家庭限購套數
 - 非蘇州市戶籍居民連續繳納6個月社保即可購房
- 揚州**
 - 對於人才、二孩及以上家庭貸款最低首付比例降至20%
 - 上調住房公積金貸款最高額度
- 連雲港**
 - 對市區居民購買新建的家庭唯一住房和第二套改善性住房予以補貼
- 杭州**
 - 落戶杭州即可購買二手房，非杭州戶籍居民連續繳納社保或個人所得稅滿12個月也可購買一套二手房
 - 放開三胎家庭限購政策
- 長沙**
 - 鼓勵業主把存量房用作租賃住房，不納入家庭套數計算，即不再受限購政策限制
- 東莞**
 - 二孩或三孩家庭，允許新增購買一套商品住房

大公報記者賀鵬飛製表

氣氛回暖 熱門城區交投急彈

6月主要城市新建及二手住宅價格 (元人民幣/平米)

| 城市 | 新建住宅 | | 二手住宅 | |
|----|-------|--------|-------|--------|
| | 樣本均價 | 環比變幅 | 樣本均價 | 環比變幅 |
| 北京 | 44473 | +0.06% | 75065 | +0.17% |
| 上海 | 51464 | -0.14% | 63178 | +0.46% |
| 廣州 | 24642 | +0.02% | 39594 | +0.45% |
| 深圳 | 54437 | +0.16% | 73685 | -0.30% |
| 南京 | 24623 | +0.20% | 36080 | -0.38% |

資料來源：中國房地產指數系統百城價格指數

大公報整理



▲南京某樓盤的中介工作人員在路邊等待顧客。大公報記者賀鵬飛攝

政策刺激之下，近期南京樓市成交量也有所反彈。南京網上房地產數據顯示，5月10日南京限售政策鬆綁後，第一周樓市共認購1221套，成交1033套，分別環比上漲約39%和約12%；第二周認購量（1144套）雖然下跌約6.7%，但成交量（1470套）繼續上漲29.7%。

南京一家房地產中介公司總經理馬菁表

示，近期南京新房和二手房成交量都在明顯回暖，顯示「救市」政策的短期刺激效果較為明顯，但認購量、成交量與以往樓市火爆時期相比仍有巨大差距，而且由於當前南京新房和二手房庫存量均處於歷史高點，「救市」政策能否持續、持續多長時間還需要進一步觀察。

無錫市多家開發商均表示，政策對購房起到了刺激效果。萬科無錫片區營銷總監張琨透露，新政出台以來，萬科在無錫樓盤的來訪、成

交易都有成倍提升。建發房產華東集團無錫事業部營銷總監杭磊亦表示，僅五一假期，建發在無錫的各大樓盤共計銷售了約4.5億元。

馬菁認為，不同城市的政策效果可能會大相逕庭，對於一些熱點城市和熱點區域來說，原本被抑制的購房需求會趁機可以得到釋放。但對於一些住房嚴重供過於求的城市和區域來說，預計政策的刺激效果比較有限，未來市場分化將會更加明顯。

多孩家庭不限購 生育政策添助力

因勢利導

在近期各地出台的樓市刺激政策中，支持多孩家庭購房成為一個新亮點。

4月25日，江蘇省無錫市衛健委、無錫市住建局等部門聯合發布通知，明確生育二個孩子及以上的無錫戶籍居民家庭，可以在限購區域新增購買一套商品住房，同時對首次使用公積金貸款購買首套房的二孩及以上家庭增加貸款額度。

這是全國首個由地方衛健委牽頭發出的放鬆限購限貸的政策，隨即江蘇省內的南京、蘇州、揚州等地，以及浙江杭州、湖北武漢、遼寧瀋陽、廣東東莞、甘肅蘭州等城市也相繼放鬆多孩家庭限購，一些地區甚至還對多孩家庭購房予以額外補貼。

例如，無錫市梁溪區在人才購房新政中，特別提及生育二孩及以上家庭

不限購，並給予購房總額3%的補貼。南通市下轄的如皋市、如東縣也明確規定，二孩及以上家庭購房可享受400至800元一平米的補貼。

不過蘇州一位已經生育一個小孩的「90後」女性認為，在疫情持續蔓延帶來的巨大不確定性下，很多年輕夫妻「不想多生也不敢多生」，因此相信上述政策對年輕夫妻的吸引力有限。「起碼我不會因為這項政策就多生一個。」她說。

易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進則指出，放鬆多孩家庭限購確實是目前各地政策放鬆的主流做法，該政策的趨勢很明顯，即後續各地會結合限購政策的放鬆進行落實，既增加了人口的生育規模，也降低了多孩家庭的購房成本。此類政策客觀上有助於促進房地產市場短期和中長期的活躍。



▲南京已放鬆多孩家庭購房限制，圖為南京市一處在建樓盤。大公報記者賀鵬飛攝

「房住不炒」未變 發展商審慎投地

充滿挑戰

在南京一家房地產開發企業高管劉剛（化名）看來，面對房地產投資和消費低迷，「救市」可謂最為「簡單粗暴」的辦法，但是在疫情長期蔓延導致人們持續焦慮的情況下，本次「救市」的效果恐怕不會像以往那樣明顯。

「房地產市場不是獨立市場，實際上也是宏觀經濟和微觀經濟的『晴雨表』。」他進一步解釋說，疫情持續多年，特別是今年的疫情對經濟造成巨大衝擊，大量企業都處在破產倒閉邊緣，個人則普遍收入減少甚至失業。這種情況下，人們自然會強化風險意識，盡量減少投資消費和負債。

而房地產歷來是中國老百姓投資消費和負債的重要領域，雖然不排除一些投資者為規避

通脹等風險，加大在房地產市場的投資，還有一些原本就有購房需求的剛需族或改善型群體趁機購房，但是對於更多的普通老百姓來說，可能還是會更加謹慎。

值得注意的是，南京取消二手房限購被緊急叫停，也顯示「房住不炒」的總基調仍未鬆動，房地產領域的投資炒作風氣仍會受到打壓，人們對房價上漲的預期也會降低，從而也會抑制購房需求。

實際上，房地產開發企業也同樣非常謹慎，這從今年一些房地產熱點城市的土拍情況可見一斑。

4月22日，今年南京首輪土拍中，集中掛牌的20宗地塊僅14宗順利成交，成交總價191.75億元，平均溢價率僅4.1%。

另有6宗地塊因無人報名而流拍，流拍率達

30%。蘇州、合肥、寧波等城市的土地拍賣不是流拍率較高，就是主要靠央企或本地國企「撐場」。

據中國指數研究院統計，上半年內地TOP100房企拿地總額6594.7億元，拿地規模同比下降60%。同期TOP100房企銷售額均值356.4億元，同比下降48.6%；其中，銷售額破千億房企僅9家，較去年同期（19家）減少10家；百億房企85家，較去年同期（132家）減少47家。

「無論從開發商還是購房者來看，信心仍然不足。」劉剛強調，市場信心的恢復需要過程，不可能政府出台一兩項政策就能立竿見影。特別是在當前的經濟大背景下，「首先需要重拾大家對於經濟的信心，才能重拾大家對於房地產市場的信心。」