

# 穩樓市發力 北京通州撤雙限購

## 專家：釋放積極信號 一線城有望迎小陽春



內地持續優化樓市政策，以提振市場信心。繼廣州、上海等城市推出新措施後，北京市通州區取消「雙限購」政策。在京具備購房資格的四類家庭，可以在通州區購買一套商品房。新政策最大變化是在通州區落戶和就業家庭，只要符合北京整體限購政策即可，取消了落戶、社保或納稅需滿三年的要求。

分析認為，至此年內四個一線城市，除深圳外均對限購政策進行優化，釋放更積極信號，有助提升市場預期。隨着核心城市不斷優化樓市政策，這些城市有望迎來「小陽春」，並為全國樓市帶來積極影響。

大公報記者 王珏

中國指數研究院市場研究總監陳文靜表示，核心城市政策保持漸進式推進，未來仍有較大優化調整空間，預計深圳優化限購的政策已在路上，二線城市則有望全面取消限制性政策。

### 憧憬深圳鬆綁 二線城限制政策全撤

易居研究院研究總監嚴躍進表示，是次通州區的政策和廣州、上海等城市放寬限購政策相似，反映2024年各地購房政策進一步放鬆，特別是正進入超大城市持續放寬限購的關鍵階段。從今年1月以來的政策看，各地都積極優化調整政策，普遍針對2015年至2017年市場過熱時期的過嚴政策作出調整，預計對於包括深圳在內的城市將在限購問題上進行鬆綁。

根據北京市住建委和通州區政府聯合發布，自2月6日起，具有北京市購房資格的四類家庭，可在通州區購買一套商品住房，分別為：京籍無房家庭；在京已擁有一套住房的通州戶籍家庭；在京已擁有一套住房，與在通州區註冊或經營的企業、疏解搬遷至通州區的黨政機關、企業事業單位存在勞動關係的京籍家庭；在京未擁有住房，與在通州區註冊或經營的企業、疏解搬遷至通州區的企業事業單位存在勞動關係的非京籍居民家庭。意味着在通州區落戶或就業的家庭，如需購買通州區商品住房，符合全市整體限購政策即可，不再受「雙限購」政策約束。

北京市住建委和通州區政府在2015年9月實施「雙限購」政策，即有一套房的家庭，需要三年以上通州戶籍或在通州繳納社保或納稅，才可在通州購買住房；非京籍家庭除了要滿連續五年社保或納稅外，還要近三年在通州繳納社保或納稅才可在通州購買一套住房，被業界稱為「雙限購」，以防止區域內房地產過熱及投資炒作。

據中原地產數據，「雙限購」政策實施前，通州每年商品房成交量基本超過一萬伙，佔北京市場15%以上；政策實施後成交量便降至約5000伙，佔北京市場7%。

### 業界：政策調整精準 符合時機

在北京鏈家研究院院長高原看來，「雙限購」政策在特定歷史時期發揮了穩定市場的作用，特別是在交易過熱、價格連續上漲時期具有現實意義，但隨着全國商品住房市場供求關係發生重大變化，通州區居住需求持續增加，「雙限購」政策有必要作出調整。

高原認為，是次政策調整發力精準、時機合理，短期而言，儘管適逢春節假期，放鬆政策對市場刺激有限，但長遠看來，對市場的自然恢復將有積極作用。

另外，廣州、上海等城市在近期先後優化樓市調控政策，其中廣州取消120平方米以上住房的限購措施，上海則允許符合條件的單身非戶籍居民購房。



▲北京優化樓市政策，通州區取消沿用近9年的「雙限購」措施。

### 今年房地產優化政策

#### 2月6日

●北京通州優化樓市「雙限購」，在京具備購房資格的四類家庭，可以在通州區購買一套商品住房

#### 1月30日

●在上海連續繳納社保或個人所得稅滿5年及以上的非本市戶籍居民，可在外環外區域（崇明區除外）限購一套住房

#### 1月30日

●蘇州主城六區與昆山、張家港、常熟、太倉放寬限購政策，蘇州戶籍與非蘇州戶籍市民均可不限制套數購買

#### 1月27日

●廣州限購區域內建築面積120平方米以上（不含120平方米）住房，不納入限購範圍

#### 1月26日

●住建部召開城市房地產融資協調機制部際會議，賦予城市房地產調控自主權，各城市可因地制宜調整房地產政策

#### 1月24日

●重慶出台八條措施調整優化房地產政策，包括實施購房補貼、支持買新賣舊改善購房等

## 金融監管總局：房企合理融資需求應滿盡滿



▲內地樓市經歷調整，各大城市紛紛推出穩定樓市措施，以促進市場發展，提升買家信心。

### 加快授信

國家金融監督管理總局昨日召開專題會議，進一步部署落實城市房地產融資協調機制相關工作。近期相關工作取得積極進展，多數城市已建立城市房地產融資協調機制，提出房地產項目「白名單」並推送給商業銀行，商業銀行積極響應，已提供一批新增融資和貸款展期，滿足不同房地產項目合理融資需求。

會議要求，各監管局要成立工作專班，主動加強與地方政府和住建部門協同配合，積極參與協調機制各項工作，及時掌握轄內各城市房地產項目情況。指導督促轄內銀行完善制度流程，盡力滿足合理融資需求。會議要求，各商業銀行要主動對接協調機制，對推送的房地產項目名單要及時開展評審，加快授信審批，對合理融資需求做到「應滿盡滿」。

### 首批「白名單」3218個

另外，據內媒報道，截至1月底，內地26個省份170個城市已建立城市房地產融資協調機制，提出了第一批房地產項目「白名單」3218個。商業銀行接到名單之後，按規程審查項目，已向27個城市83個項目發放貸款共178.6億元人民幣。

據了解，碧桂園(02007)已經獲批進入「白名單」的項目超過30個，包括河南、湖北、四川、山東、重慶等地項目。隨後，旭輝控股(00884)、融創中國(01918)、綠地控股、建業地產(00832)、金科股份等多家出險房企陸續宣布旗下項目入圍。

第一批「白名單」中，有84%項目由民營房企和混合所有制房企開發，真正落實一視同仁滿足不同所有制房企合理融資需求。此外，內蒙古、成都、長春等地明確已籌備第二批「白名單」項目，或擬定下一批上報進度要求。

## 內房爆升龍湖漲10% 大行預期下半年復甦

### 政策顯效

內地優化房地產的措施陸續出台，各大行普遍看好今年內地樓市表現。內房股昨日大幅反彈，龍湖集團(00960)急升10.1%，收報9.18元，華潤置地(01109)及中國海外(00688)分別上揚5.8%及4.8%。有大行認為，今年是內房行業轉捩點，下半年將會復甦。

### 瑞銀：內房企轉攻輕資產管理

瑞銀近期的研究報告表示，內地加快推進「三大工程」建設（規劃建設保障性住房、城中村改造和「平急兩用」公共基礎設施），市場憧憬當局投放資金支持樓市，內房行業困境有望局部舒緩。瑞銀投資銀行香港/中國房地產研究主管林鎮鴻直指，保障性住房建設及城中村改造有機會成為目前去庫存及去槓桿的解決方案，故此今年是行業的轉捩點。他認為，內房企業將會逐漸轉型，由住宅開發轉為傾向發展輕資產管理，特別是民營房企，日後可能會專注於物業管理業務，作為其新市場發展空間。

高盛亞太首席股票策略分析師慕天輝也預期，內房市場今年表現將會相對回穩，這亦意味著過去兩年內房疲弱對股市的拖累將會淡化。

另外，摩根士丹利在其「內房2024年展望」研究報告中指出，恢復購房者對樓價前景的信心，加上宏觀經濟和就業市場的實質改善，是實體市場復甦的關鍵。由於「認房不認貸」政策導致二手樓供應大增，對新盤的壓力將會持續，故此該行預計內地商品房銷售今年上半年繼續疲軟，但隨着新增二手房源的減少、樓價穩定及購房者信心提升，預計今年下半年銷售將會逐漸穩定。

### 專家：中長線選潤地中海外

投資策略方面，資深證券界人士謝明光表示，短線可選債務問題有望解決的企業，這類企業當有利好消息刺激，股價爆發力十分驚人，龍湖是其中之一。不過，中長線宜選具有背景內房股，例如華潤置地及中國海外。

投資研究機構晨星亞洲股票研究總監陳麗子表示，擁有良好地段土地資源的國有背景發展商，包括華潤置地及中國海外可看高一線，兩家公司的品牌溢價較高、財務狀況較健康，是行業首選。

### 大行對內地樓市前景樂觀

瑞銀：今年是行業的轉捩點，內房企業將會逐漸轉型，前景變得更加樂觀

高盛：內房市場今年表現將會相對回穩，過去兩年內房疲弱對股市的拖累也會淡化

大摩：隨着新增二手房源減少、樓價穩定及購房者信心提升，預計今年下半年內地樓市的銷售會逐漸穩定

晨星：內地已推出多項救市措施，相信到2026年樓市會復甦

## 中證監推三招 加強借貨沽空監管

### 穩定股市

中國證監會昨日再發四文穩定資本市場發展，包括優化融券（即借貨沽空）等制度規則，暫停新增轉融券規模和禁止利用融券實施日內回轉交易。中證監近日連發多條新策，有券商認為，中證監順應市場呼聲，優化融券、轉融通等制度規則，打擊利用融券交易實施不當套利等違規行為，反映監管機構呵護市場的決心，有利加強融券業務監管，確保融券業務平穩運行，健全適合國情市情的交易監管制度，建設以投資者為本的資本市場。

昨日午間，中證監對融券業務提出三方面進一步加強監管的措施：一是以現轉融券餘額為上限，暫停新增轉融券規模，從總量上限制了融券和轉融券業務規模的擴大；二是禁止利用融券實施日內回轉交易（變相T+0交易），從結構上限制了特定融券策略的交易行為；三是再次重申利用融券交易實

施不當套利禁止性規定，確保融券業務平穩運行。中證監稱，近期結合市場情況對融券業務採取了一系列加強監管的舉措。相關制度實施以來，融券餘額已下降24%，目前已降至637億元人民幣，佔A股流通市值的0.1%。

隨着中證監優化「兩融」融券業務，包括易方達基金、華夏基金、廣發基金、南方基金、富國基金、國泰基金、華寶基金、華泰柏瑞基金、招商基金等先後表示，將嚴格落實中證監關於融券業務的相關要求，暫停新增轉融通證券出借，審慎推進存量轉融通證券出借規模逐步了結，確保相關業務平穩運行。

### 中金：持續優化制度 提振信心

此外，中證監連發聲兩融監管升級，有券商透露，公司已因應市場情況修改兩融相關條款，包

括平倉線下調等；也有券商延長保證金追繳時間，以最大限度避免投資者被迫強平。

中金公司認為，融券制度持續優化，有助於完善以投資者為本的資本市場，提升廣大投資者的獲得感，提振投資者信心。

有數據顯示，中證監自2月4日至6日三天，已連發13條「新策」。中證監昨日還透露，日前召開支持上市公司併購重組座談會，下一步將多措並舉活躍併購重組市場，包括研究對頭部大市值公司重組實施「快速審核」，支持行業龍頭企業高效併購優質資產；支持「兩創」公司併購處於同行業或上下游、與主營業務具有協同效應的優質標的。中證監另一發文就周一上午召開推動上市公司提升投資價值專題座談會上，強調上市公司要充分運用好提升投資價值「工具箱」，包括股份回購、大股東增持、常態化分紅、併購重組等市場工具。主動加強

與投資者溝通，通過業績說明會、路演等方式，有效改善投資者預期。

大公報記者毛麗娟深圳報道



▲中證監三天連發13條「新策」，以穩定股市。