

# 北京通州樓市「雙限購」鬆綁

在執行八年半後，北京市通州區「雙限購」政策取消。即日起，在通州區落戶或就業的家庭，如需購買通州區商品住房，符合北京市限購條件即可，取消了在通州落戶或納稅、社保滿3年的限制。自此，2024年以來，四個一線城市中，北京、上海、廣州均優化了限購政策，業內普遍認為，這釋放了更加積極信號，有利提振市場預期，同時也反映出2024年各地購房限制性政策將進一步放寬，正進入到超大城市持續放鬆限購的重要階段。

◆香港文匯報記者 王珽 北京報道



◆有分析認為，此次北京通州區優化限購政策進一步強化市場修復預期。 資料圖片

北京市住建委和通州區政府聯合發布，自2月6日起調整優化通州區商品住房銷售政策，具有北京市購房資格的四類家庭可在通州區購買1套商品住房：一是京籍無房家庭；二是在京已擁有1套住房的通州戶籍家庭；三是在京已擁有1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、企事業單位存在勞動關係的北京戶籍家庭；四是在京未擁有住房，與在通州區註冊或經營的企業、疏解搬遷至通州區的企事業單位存在勞動關係的非京籍居民家庭。這意味著，今後在通州區落戶或就業的家庭，如需購買通州區商品住房，符合北京市的整體限購政策即可，不再受到「雙限」的制約。

## 符北京市限購條件即可購房

2015年，通州被確定為北京行政副中心，將承接40萬人口疏解。為避免出現

區域內房地產過熱和投資炒作，通州施行了「雙限購」政策：只有無房的京籍家庭，已有1套住房、但在通州落戶3年及以上的京籍家庭，已有1套住房、近3年在通州連續繳納社保或個稅的京籍家庭，以及在北京沒有住房且近3年在通州連續繳納社保或個稅的非京籍家庭這四類家庭，才能在通州購買商品住房。由於這是全國首個針對直轄市局部區域出台的限購措施，被業內稱為「史上最嚴限購」。中原地產數據顯示，通州樓市過去八年整體去化緩慢，「雙限」政策之前，通州每年商品房成交量基本在一萬套以上，佔據北京市場15%以上。2015年開啟「雙限」後，通州成交量基本維持在5,000套左右，僅佔據北京市場7%左右。

## 分析料續強化市場修復預期

中指研究院市場研究總監陳文靜指出，今年以來，四個一線城市中，北京、上

海、廣州均優化了限購政策：廣州放鬆了120平方米以上住宅限購政策、上海放開外環外非滬籍單身限購，對當地市場情緒均產生了積極影響。

她認為，對於北京來說，繼去年底降低首付比例、降低房貸利率、優化普宅認定標準後，又優化通州區限購政策，有望進一步強化市場修復預期。整體來看，一線城市或繼續優化限購政策，深圳相關政策或已在路上；二線城市有望全面取消限制性政策。

## 二線城市或全面撤限購政策

易居研究院研究總監嚴躍進也認為，通州放鬆限購，對於通州副中心建設和職住平衡等都有積極的作用，且此次政策和此前廣州上海等城市放鬆限購政策是相似的，說明2024年各地購房政策進一步放寬，尤其是正進入到超大城市持續放鬆限購的重要階段。

## 息口續高企 港首月樓花預售「零申請」

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）息口尚未回落，已批出未售一手盤仍多，發展商減慢申請預售樓花步伐。地政總署昨公布，上月未有接獲預售樓花同意書申請，是自去年10月後，再度出現零申請情況。此外，新地旗下西貢十四鄉大型發展項目第1A及1B期，雙雙於上月撤回預售申請，各設781及794伙。而截至上月底全港滾存待批預售單位跌穿1萬伙，僅錄得7,717伙，較去年12月錄10,345伙，按月大減25.4%外，更連跌8個月，創2020年3月後，近4年最少。

地政總署亦公布，上月批出2份預售樓花同意書，涉及1,053伙，按月大減70.8%。獲批預售項目包括會德豐地產與港鐵合作的將軍澳日出康城第12C期，提供650伙，預計2025年12月底落成入伙。另一個獲批預售項目為萬科香港發展的大埔馬窩路19號第1期，共有403伙，預計關鍵日期為2026年3月底。

## 城軒更新價單 最高折扣20%

裕泰興旗下馬頭角美善道6至10號城軒自去年12月初推售至今已售出2伙，發展商昨更新價單，當中120天付款計劃折扣，由原來10%增至13%，同時亦推出新春優惠，於本周五起至今年4月6日購入單位者可獲額外6%折扣，令項目最高折扣由原來的11%調升至20%，變相減價發售。

另外，信置夥莊中國及市建局合作旺角ONE SOHO為所有單位增設「尊貴龍年大利是」現金回贈，買家在2月10日（大年初一）至3月10日，購入項目銷售中的單位，可獲金額高達3.8萬元的「尊貴龍年大利是」現金回贈。

## 晉環再錄撻訂料涉281萬

路勁地產夥港鐵合作發展黃竹坑港島南岸第1期晉環再錄撻訂個案，根據成交紀錄冊，該單位為第2A座29樓A室，實用面積766平方呎，於2021年5月以2,809萬元成交，呎價36,671元，最新顯示成交已終止，料遭殺訂10%，即約281萬元。發展商隨即上載最新銷售安排，定於本周五起以招標形式重售該撻訂單位，截標日期為今年4月30日。



◆馬頭角城軒最高折扣由原來的11%調升至20%。 資料圖片

## 財經簡訊

### Franck Muller逾6,300萬購南商金融創新中心3伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新世界旗下九龍西甲廈南商金融創新中心，獲瑞士名錶品牌Franck Muller逾6,300萬元掃入高層3伙，平均呎價約1.5萬元。市場消息透露，Franck Muller看準樓市有望復甦，故大手購入單位自用，總面積逾4,100平方呎，成交價逾6,300萬元。

**完善法治 支持23條立法**

堵塞國安漏洞 保障香港居民 有利各地投資者在港發展

證券商協會 The Institute of Securities Dealers

**全力支持23條立法 落實特區憲制責任**

保良局 PO LEUNG KUK

**保良局癸卯年董事會**

主席：陳黎惠蓮

副主席：龐董晶怡 李何芷韻 譚毓楨 鄧宣宏雁 何猷亨

總理：林承毅 陳健文 郭浩泉 顏肇臻 何許穎嘉

蔡加敏 伍穎梅 鄧李璧蓮 陳思暉 黃君武

孟韋豪 梁鈞滄 張馨玲 湯陳筠霖

(此稿由保良局癸卯年董事會贊助)