

多个二线城市解除限购 楼市看点几何？

相关专家：政策逐渐显效，楼市有望进一步趋于活跃

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。

多地取消限购 出台相关配套政策

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住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

●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。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。

●中指研究院市场研究总监陈文静表示，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。

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，南京此次出台的购房政策很及时，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。

南京市住房保障和房产局副局长蒋海琴说，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。

各地“因城施策” 优化调整房地产政策

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。 据新华社

“我国经济将回升向好、长期向好”

——四部门解读当前经济形势和政策

最新数据显示，8月份，主要经济指标边际改善，国民经济恢复向好。如何分析当前经济形势？推动经济回升向好，政策如何持续发力？在20日举行的国务院政策例行吹风会上，四部门相关负责人进行了解读。

积极因素累积增多

8月份，规模以上工业增加值和社会消费品零售总额增速有所加快，进出口降幅收窄，居民消费价格同比由降转涨，工业生产者出厂价格同比降幅收窄，制造业PMI回升。

国家发展改革委副主任丛亮说，随着政策组合拳效果不断显现，经济运行中的积极因素累积增多，社会预期有所好转。“展望未来，随着存量政策与增量政策叠加发力，政策效应不断累积，积极因素不断增多，我们完全有理由相信，我国经济将回升向好、长期向好。”

针对物价走势，丛亮说，今年以来物价仍然在低位运行，需要引起重视，但是综合物价水平、需求恢复、经济增长、货币供应量等因素来判断，中国经济不存在所谓的通缩，后期也不会出现通缩。

工业生产企稳回升

工业是经济的“压舱石”。8月份，工业生产稳步恢复，企业效益逐步改善。工业和信息化部运行监测协调局局

长陶青介绍，从行业看，1至8月份，41个工业大类行业中，27个行业增加值同比增长。高端装备制造业发展势头向好。1至8月，全国造船完工量、承接新船订单、手持船舶订单均保持两位数增长。从9月份以来工业和信息化部调度的用工用电等高频数据看，工业生产保持企稳回升态势。

陶青表示，下一步，要加强政策协同落实，加紧实施十大重点行业稳增长工作方案，推动稳增长政策落地见效。

专项债券发行使用提速

财政部国库司司长李先忠说，各级财政部门持续加快专项债券发行使用。1至8月，各地发行用于项目建设等专项债券2.95万亿元，完成全年新增专项债券限额的77.5%，比序时进度快10.8个百分点。

李先忠介绍，债券资金累计支持专项债券项目约2万个，主要用于市政建设和产业园区基础设施、社会事业、交通基础设施、保障性安居工程、农林水利等重点建设领域，推动一大批惠民生、补短板、强弱项的项目实施。

针对地方财政运行问题，李先忠说，今年以来，我国经济从过去几年疫情影响中逐步恢复，总体呈现回升向好态势。但是一些地方经济发展后劲不足，财政运行呈现紧平衡状态。对此，中央财政高度重视，多措并举，上下联动，支持地方特别是基层财政平稳运行。

李先忠介绍，截至8月底，中央对地

方转移支付已下达9.55万亿元，具备条件的都已经下达完毕。同时，充分用好财政资金直达机制，1至8月，已经下达直达资金3.83万亿元，除部分据实结算项目外已经全部下达，占2023年直达资金总规模的95.1%。

促进储蓄向消费、投资转化

9月以来，降准等一系列金融举措保持了银行体系流动性合理充裕，持续营造适宜的货币金融环境。

“稳健的货币政策精准有力，加大逆周期调节力度，有力有效应对国内外风险挑战，巩固经济回升向好态势。”中国人民银行货币政策司司长邹澜说，今年以来，货币信贷政策精准支持普惠、科创、绿色等重点领域，加大对民企的支持力度，促进储蓄向消费、投资转化，成效初步显现。

数据显示，8月末普惠小微贷款和制造业中长期贷款余额同比分别增长24.4%和39.5%，显著快于全部贷款增速；8月新发放企业贷款和个人住房贷款利率稳中有降。

“货币政策应对超预期挑战和变化仍然有充足的政策空间。”邹澜表示，中国人民银行将继续精准有力实施好稳健的货币政策，加强逆周期调节和政策储备；实施好存续的结构性工具，进一步落实好到期工具的延续和展期；引导实体经济融资成本稳中有降，推动银行积极调整存量房贷利率。 据新华社

白|杰|品|股|地量

问：周三沪指低开，盘中低位震荡，收盘下跌，你怎么看？

答：市场周三集体收跌，创业板指收盘失守2000点整数关，两市成交金额再次刷新年内新低，盘面近3900只个股下跌，减肥题材表现较好，北上资金净流出35亿元。截至收盘，两市涨停18只，跌停10只。技术上看，沪深股指失守所有均线，两市合计成交5732亿元环比萎缩；60分钟图显示，各股指均失守5小时均线，60分钟MACD指标均呈现死叉状态；从形态来看，沪指刷新近三周收盘新低，深成指和创业板指继续刷新年内新低，年内地量的出现，再次说明尽管双节前还有6个交易日，但市场观望氛围已提前到来，后续不排除还有新的地量，由于市场已进入诱空阶段，空头陷阱后依然会有转机。期指市场，各期指合约累计成交、持仓均减少，各合约负溢价水平整体变化不大。综合来看，市场仅剩1只三连板个股，足以看出市场情绪的冰点，短期中枢震荡后，各股指将在外围消息面落地的作用下，最终作出选择。

资产：周三按计划以24.2元均价买入紫光股份12万股，之后以24.5元均价卖出12万股。目前持有华创云信(600155)99万股，越秀资本(000987)50万股，紫光股份(000938)20万股，中科创达(300496)6.5万股，酒ETF(512690)600万份，视觉中国(000681)25万股。资金余额7337966.39元，总净值36562966.39元，盈利18181.48%。

周四操作计划：紫光股份拟先买后卖做差价，视觉中国、酒ETF、华创云信、中科创达、越秀资本拟持股待涨。 胡佳杰