

近期以来，多个强二线城市的住房限购政策进行了调整。

12月21日，在南京市召开的“强信心 添动力 促发展”系列主题新闻发布会第二场“拓展市场 提振消费”专场，南京市住房保障和房产局发布一系列购房政策的调整。

南京市住房保障和房产局介绍，近日南京市居民家庭购买二套住房的商业贷款最低首付比例已优化调整为不低于40%。为着力改善职住平衡，对玄武区红山新城等城市外围人才集聚板块可在现行购房政策基础上增购1套，为全市构建高水平人才集聚平台提供支撑。对有60岁及以上成员的本市户籍家庭可增购1套住房，对长期工作在南京但社保或个税缴纳在外地的居民，提供半年及以上居住证明可在宁购买1套住房。

南京之外，本月以来还有多个强二线城市对限购政策进行调整。其中，12月9日，佛山市住建局发布通知称，2022年12月10日起，在佛山市禅城区祖庙街道、南海区桂城街道、顺德区大良街道购买的新建商品住房，须自商品房买卖合同网签备案之日起满3年方可上市交易。另外，上述区域暂停实施住房限购政策。此前，上述三个区域属于限购区域，限售时间是两年，也就是说，本次政策在限购方面进行了放松，在新房限售方面则进行了收紧。

12月11日，郑州商品房团购会在郑州海马公园营销中心开幕，郑州市住房保障和房地产管理局介绍了政府支持房地产市场平稳健康发展的相关政策，包括适度调整住房限购政策，进一步满足居民合理住房需求，促进郑州市房地产业良性循环和健康发展。确保新市民、都市圈居民购房同等待遇。对来郑就业大学生、新市民，以及“1+8”郑州都市圈其他城市居民在郑购房，在购房资格审核、信贷政策、契税补贴、房价优惠等方面，享受与原居民同等待遇。

12月6日，厦门日报报道称，记者从厦门市住房行政主管部门获悉，自2022年12月5日起厦门市岛外限购政策略有调整，即非本市户籍无房家庭和个人可在岛外限购1套房。岛内限购政策不变。

58安居客房产研究院分院院长张波对第一财经分析，前段时间在供给侧的政策放松比较多，针对于房企的融资，“三支箭”（信贷、债券、股权）的整体的放松，对房企的纾困起到很好的作用。在需求侧，现在强二线城市住房限购政策的调整，就是为了拉动需求端。需求包括了首次刚需，也包括了改善型置业，这些都符合国家在政策方面的要求。在“房住不炒”的背景下，合理的购房需求都应该得到保障。

日前召开的中央经济工作会议提出，要因城施策，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，探索长租房市场建设。要坚持房子是用来住的、

不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

贝壳研究院发布的《关于2023年房地产市场的预测与展望——以稳为主的供需新平衡》预计，核心城市核心区市场稳中有升。全国整体市场成交量基本稳定，背后是区域结构的进一步分化，头部市场将占据更高的份额。过去三年，市场持续向长三角、大湾区、京津冀、成渝四大核心城市群和部分核心城市集中。这些城市过去人口净流入较大，需求提升快，但部分核心区新增住房供应跟不上，依然面临住房供需缺口。

第一财经记者根据国务院第七次全国人口普查领导小组办公室编制的《2020中国人口普查分县资料》梳理各大城市的家庭住房数据发现，包括深圳、东莞、厦门、广州、佛山、宁波、杭州、上海、北京、温州、昆明、苏州等一二线城市租房居住的家庭占比超过了30%。这其中东莞高达74.7%，相当于每4个家庭就有3个租房居住。厦门这一比例也高达65%。佛山达到了47%，宁波和杭州分别达到了40.7%和40.4%。除了一线城市之外，部分强二线城市的住房需求增长潜力也比较大。

总体来看，相比三四线城市、中小城市，人口流入较多的强二线城市，无论是刚性还是改善需求都更为突出。因此强二线城市调整限购政策，有利于进一步拉动需求端。

张波分析，将需求侧整体拉动起来，再加上之前的供给侧政策完善之后，整个房地产链条才能转起来，整个房地产市场也才会慢慢走向平稳。但同时，必须看到的是，需求端的政策释放之后，哪怕是在强二线城市，市场的起效还是会慢一点。因为当下购房者信心还有待恢复。

张波认为，目前限购政策的调整，在当下能起到的作用相对来说是比较小的。明年随着经济整体走稳，购房者信心不断增强，结合支持刚性和改善需求政策在强二线城市的不断释放，预计二季度以后，效果才会体现出来。

来源：第一财经