

近日，多个热点二线城市相继出台需求端放松政策，与供给端“三箭齐发”形成政策组合拳。

12月以来，南京、武汉、厦门等二线城市加入放松需求端政策的队伍，这是继11月杭州、成都、西安等城市优化购房政策后，热点城市再次对需求端政策进行调整。

“当前房地产市场仍处于筑底阶段，南京、武汉等城市对需求侧的调整，对全国楼市稳定发展具有标志意义，未来核心城市在降低首付比例、优化限购政策方面仍有空间。”浙商证券分析师杨凡表示。

其中，厦门与武汉是对限购政策进行了调整。12月6日，厦门岛外限购政策调整为，在厦门市实际工作和生活的非本市户籍无住房家庭和个人可在岛外限购1套住房，岛内限购政策不变。在房交会期间(12月8日-12月31日)，武汉限时调整购房政策，明确住房限购范围为二环线以内区域，二环以外解除限购，限购区域首套房和二套房首付比例和利率执行标准不变。

而南京则是降低二套房贷款首付比例，实质性取消认房又认贷政策。12月8日，南京部分银行对二套房商业按揭贷款政策做出调整，购房者结清首套房贷款的，二套房首付比例降至三成；未结算首套房贷款的，购买二套房首付比例降至四成。

热点二线城市纷纷调整需求端政策的主因，是房地产市场销售压力较大。

中指院数据显示，2022年1-11月，各线代表城市新建商品住宅成交面积同比均下降，其中二线城市受重庆、武汉等大体量城市市场低迷影响，同比下降38.8%，降幅最大。

“目前二线城市中仍有厦门、西安、成都等城市二套房首付比例不低于七成，苏州、宁波等城市不低于六成，合肥、南昌、海口、福州等城市不低于五成，这些城市二套房首付比例仍有下调空间。”东北证券分析师指出。

2022年以来，房地产政策进入全面宽松周期，监管部门多次出台利好政策，从支持需求端到支持企业端，政策力度不断加大，同时也为地方因城施策释放空间。

据中指院统计，截至目前，2022年已有超300省市出台政策近千条，达到近年峰值。

各地政策主要涉及优化限购政策、降低首付比例和房贷利率、提高公积金贷款额度、发放购房补贴、降低限售年限、降低交易税费等方面，多地房贷利率已降至历史低点。二手房交易流程亦在不断简化，如深圳、南京等地推进“带押过户”模式、北京试行存量房交易“连环单”业务，有利于打通交易链条，降低置换成本。

11月以来，央行、银保监会及证监会等多部门，从信贷、债券、股权三方面“三箭齐发”全面支持房企融资，帮助优质房企恢复经营“造血”功能，供给端支持政策框架基本形成。

业内人士认为，目前房企金融端政策已处于较为宽松的阶段，对房企修复信贷债券市场信用有积极的作用，但需求侧信心很难仅通过房企金融端政策的宽松而有所恢复，更需要需求侧打出政策配合。

“预计2023年，供需两端政策均有继续优化空间，政策力度有望进一步加强，核心一二线城市特别是核心二线城市，政策优化空间较大，如限购、认房又认贷等方面继续调整；保交楼仍然是侧重点，专项借款及配套资金加快落地，有望取得更多实质性进展，共同促进购房者预期好转。”中指院分析师表示。

文章来源：财联社