

# 多地优化楼市调控政策 市场反应如何

## 业内人士认为,政策效应可能在春节后释放,“小阳春”行情值得期待

近日,广州和上海等城市先后优化楼市调控政策。广州取消120平方米以上住房的限购政策,上海允许符合条件的单身非户籍居民购房。

各地购房政策调整,市场反应如何?“新华视点”记者对此展开调查。

### 多地优化楼市调控政策

上海放宽单身限购,广州不限购改善性住宅交易……近日,部分城市“风向标”城市继续根据自身情况优化调控政策,以支持刚性和改善性住房需求释放。

1月30日,上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市房屋管理局联合印发《关于优化本市住房限购政策的通知》,规定自1月31日起,在上海市连续缴纳社会保险或个人所得税已满5年及以上的非户籍居民,可在外环以外区域(崇明区除外),限购1套住房。

上海中原地产市场分析师卢文曦分析认为,此前,非沪籍人士在上海购房需要以家庭为单位。政策优化后,可以覆盖更多城市新青年,增强城市活力和竞争力。此外,上海产业区主要分布于外环外,不限制在外区域购房可更好实现职住平衡。“政策不是‘一刀切’,有较强的针对性。”

1月27日,广州市政府办公厅发布的《关于进一步优化我市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》提出,在限购区域范围内,购买建筑面积120平方米以上住房,不纳入限购范围;在限购区域范围内,居民家庭将自有住房用作租赁住房并办理房屋租赁登记备案手续的,或者在广州存量房交易系统取得房源信息编码并挂牌计划出售的,购买住房时相应核减家庭住房套数。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,在需求端,广州楼市新政减少了限购区域内的大户型购房限制条件,支持“卖一买一、租一买一”,这都有利于推动改善性需求适时入市,也符合中心城区改善性需求占比大的特征。

以天河区为例,2023年该区新房交易套均面积为每套130平方米。松绑对大户



新华社发(王鹏作)

型商品住房的限购政策,有助于在消化楼市库存的同时,推动刚需和改善性住房需求的置换链条运转,新房和二手房市场的良性循环、租赁和购房交易的梯度消费。

### 市场反应如何?

广州新政落地后的首个周末,不少楼盘销售中心的看房人数和成交情况相比之前都有了明显提升。

广州市荔湾区一个新楼盘的销售负责人介绍说,下雨、降温等天气因素并未影响看房人的热情。“周末前来楼盘咨询的客户超过20组,相比新政前的周末有小幅提升。现场成交三套房子,都是此前就咨询过的老客户,新政出台后他们就不再观望了,可能担心未来会有更多竞争者加速入市。”

“总体而言,政策出台后,客户的咨询量有所提升,一些是有改善性需求的本地客户,还有一些是此前没有购房资格的外地客户。”该负责人表示,政策效果有望在2月至3月体现。

1月30日晚上海楼市新政出台后,外环外的新楼盘集体“躁动”。位于远郊松江区的万科“海上印象”表示深夜不打烊,

且现有折扣倒计时31小时。有的开发商直接锚定目标客户,如保利发展打出“单身上车首选”,中国铁建地产打出“非本地未婚客群,5年社保即可置业外环外”等宣传标语。

事实上,此前上海已率先在金山区、奉贤新城、青浦新城、中国(上海)自由贸易试验区临港新片区等远郊区域放宽购房政策,允许单身非户籍人才购房。以1月13日将符合条件的购房人群范围由居民家庭调整为个人的奉贤新城为例,政策优化后首周成交面积即突破2万平方米。

“1月13日出台新政策后,这3个周末,我们项目每天都要接待约60组客户,大部分都是单身人才。在附近产业园区工作的年轻人,一下子就有了购房机会,很多周末跑来看房。”上海一个远郊楼盘的置业顾问说。

楼市利好政策也传导至二手房市场。

第三方机构数据显示,广州新政出台后,120平方米以上二手房挂牌房源的带看次数明显增加。广州市白云区某住宅小区里,一套总价375万元的房源在近一个月内带看次数为14次,最近一周就有6次。

代理该小区二手房销售的中介经纪人告诉记者,新政出台后,前来咨询120平方米以上房子的客户有所增加。

上海中原地产分析认为,虽然是传统的淡季,但随着楼市暖意不断释放,市场信心有望提振,节后楼市值得期待。

### 因城施策 楼市活跃度有望提升

1月26日,住房城乡建设部召开城市房地产融资协调机制部署会。会议要求,坚持因城施策、精准施策、一城一策,用好政策工具箱,充分赋予城市房地产调控自主权,各城市可以因地制宜调整房地产政策。

业内人士认为,住建部强调“因城施策”后,广州、上海等城市及时调整限购措施,有利于进一步释放购房需求,稳定预期,提振信心,促进房地产市场平稳健康发展。

据克而瑞研究中心统计,2024年以来,已有广州、东莞等50多个城市调整和优化了房地产政策,涉及住房公积金、房贷利率、调整限购、契税补贴、购房补贴等方面。一系列政策对进一步提升楼市信心有积极意义。

中山大学管理学院教授陈珠明认为,各地楼市调控政策的优化实施将显著增加有意愿、能力和资格的购房群体,对市场预期的稳定起到积极作用。

卢文曦表示,去年9月以来,楼市政策多次优化,释放刚需和改善性需求,房地产市场总体保持了平稳运行。各地楼市政策进行优化,是立足支持合理住房需求,因城施策、精准施策,既是对前期效果的巩固,也能进一步强化市场信心和预期。“市场对政策有消化过程,叠加前期政策利好还在稳定释放中,政策效应积累会带来更大变化。”

易居房地产研究院研究总监严跃进分析说,短期市场关注度会有所提升,政策效应会在春节期间积蓄,可能在节后释放,“小阳春”行情值得期待。一旦2月至3月的交易数据明显反弹,购房热情将进一步升温,为上半年楼市稳中向好发展奠定基础。

新华社“新华视点”记者 王浩明、郑钧天、陆浩、赵紫羽  
(新华社北京1月31日电)



### 梅花绽放迎客来

1月31日在林阳寺拍摄的梅花(无人机照片)。近日,位于福建省福州市晋安区寿山乡的千年古刹林阳寺500余株梅花美丽绽放,吸引了众多游客前来赏梅游玩。新华社记者 林善传摄

## 中企自研“绿色钻机”在阿联酋油田开钻

新华社阿布扎比1月30日电(记者苏小坡)由中国石油技术开发有限公司(以下简称中油技开)出口阿拉伯联合酋长国的“绿色钻机”日前在阿联酋阿布扎比古拜拉油田成功开钻。

据介绍,这套1500马力混合动力沙漠快速移运钻机由中方自主研发,主打的“绿色钻机”理念精准契合阿布扎比国家石油公司需求,单套钻机全井作业周期平均节油可达10%至15%,每年可节约电能约12万千瓦时。钻机采用电池储能和柴油发电并行的混合动力方案,可使其运行期间的碳排放至少减少10%。

中油技开中东分公司总经理程文平表示,公司已在阿布扎比成功中标10套“绿色钻机”,实现公司在绿色低碳领域和高端能源装备市场的新突破。据了解,中油技开在石油石化领域的装备制造产品出口方面具有丰富经验,“绿色钻机”将为中阿两国能源和低碳合作发展注入新动能。

## 梅德韦杰夫说 俄拟在南千岛群岛部署新武器

新华社圣彼得堡1月30日电(记者安晓萌)俄罗斯安全会议副主席梅德韦杰夫30日说,俄罗斯计划在南千岛群岛(日本称北方四岛)部署新武器。

梅德韦杰夫当天在社交媒体发文说,俄罗斯将积极开发南千岛群岛,同时加强其战略作用,包括在那里部署新武器。梅德韦杰夫表示,“俄罗斯不在乎日本人所谓北方领土的情感”,因为“这不是有争议的领土,而是俄罗斯”。

梅德韦杰夫还表示,日方一边寻求与俄方签订和平条约,一边却希望同俄罗斯讨论南千岛群岛问题并维持对俄制裁。没有人反对与日本签署和平条约,但必须明确的是,依据俄罗斯宪法,俄罗斯与日本之间的领土问题已经解决。

日本北海道以北的齿舞、色丹、国后、择捉四岛被日本称为北方四岛,俄罗斯称之为南千岛群岛。这些岛屿二战前属于日本,二战后被苏联占领,苏联解体后由俄罗斯作为继承国实际控制。俄日两国因这些岛屿归属问题争议不断,双方因此至今未缔结和平条约。

## 也门胡塞武装称 在红海袭击美国军舰

新华社开罗1月31日电(记者王尚)萨那消息:也门胡塞武装发言人叶海亚·萨雷亚1月31日发表声明说,该组织向在红海行驶的美国“格雷夫利”号驱逐舰发射了数枚导弹。

萨雷亚表示,胡塞武装已将“所有在红海和阿拉伯海行驶的美英军舰视为合法攻击目标”,并将在“适当时刻”对这些军舰发动打击。

萨雷亚没有在声明中透露这些导弹是否击中目标。美国中央司令部1月31日发表声明说,胡塞武装于当地时间1月30日晚11时30分左右向红海发射一枚导弹。美国“格雷夫利”号驱逐舰拦截了这枚导弹,没有人员伤亡或军舰受损的报告。

去年10月新一轮巴以冲突爆发后,也门胡塞武装使用无人机和导弹多次袭击红海水域目标。今年1月12日以来,美国和英国连续对胡塞武装目标发动空袭,造成多人死伤。一些国家谴责美英两国的行动,认为这是对也门主权的侵犯,会加剧地区紧张局势。



### 2024德国纽伦堡国际玩具展开幕

1月30日,在2024德国纽伦堡国际玩具展上,人们在一个摆放着熊猫玩偶的展位交谈。2024德国纽伦堡国际玩具展1月30日拉开帷幕。本届展会将持续至2月3日,共有2100余家展商前来参展。新华社记者 张帆摄

## “中国淡水鱼都”销售旺

春节临近,有着“中国淡水鱼都”之称的黑龙江市抚远市东极鱼市进入销售旺季。“华夏东极”抚远市的鱼市早期自发形成,已有百年历史,目前东极鱼市已成为全国淡水鱼产品主要集散地之一。

新华社记者 王建威摄

►1月31日,人们在东极鱼市选购。

▼1月31日,在东极鱼市,鱼贩在打包冻鱼。



## 美国经济数据背后的近忧与远虑

新华社记者 熊茂伶 胡友松

美国商务部日前公布的首次预估数据显示,2023年第四季度美国实际国内生产总值(GDP)按年率计算增长3.3%,增速较去年第三季度有所放缓。2023年全年,美国经济增长2.5%。

从最新数据来看,美国消费支出较为强劲,劳动力市场保持韧性,通货膨胀有所缓解,美国经济陷入衰退的几率下降。然而,普通民众依然被高通胀困扰,随着高利率环境持续,市场预期2024年美国经济增长将显著放缓。长期而言,不断膨胀的政府债务将给美国经济增长埋下隐患。

美国财政部长耶伦表示,去年第四季度GDP增长超预期,反映美国消费支出和生产率增长强劲,未来很可能不会出现通胀加剧。

不过,最新数据显示美国的通胀压力仍然存在。去年12月,美国消费者价格指数(CPI)同比上涨3.4%,涨幅大于前一个月的3.1%,且远高于美联储设定的2%通胀目标。剔除波动较大的食品和能源价格后,当月核心CPI同比涨幅为3.9%。

与此同时,通胀带给美国民众的“痛感”远未消除。美国2024年总统选举共和党第二场初选近日在新罕布什尔州举行,新华社记者与当地选民交谈时发现,通胀是不少人最关注的议题之一。

新罕布什尔州南部德比镇一场美国前常驻联合国代表妮基·黑利的竞选集会上,选民保罗·哈里斯说,以前售价三四美元的火腿,如今售价八美元,价格涨幅令人震惊。

被问及如何看待美国经济形势,选民托马斯·彼得鲁什卡回答干脆:“不好。”托马斯这几年收入有所增加,但是增幅跟不上通胀速度。“今天我比三四年前进过得好吗?绝对不是。”他说。

走进新罕布什尔州迪克斯维尔镇,选民莱斯利·奥滕告诉记者,与几年前相比,无论是新冰箱还是新车,价格都已急剧上涨。他认为,通胀的影响“将在很长一段时间内伴随着我们”。

这些选民的切身感受是美国工薪阶层当下生存状况的缩影。经济数据背后,隐藏着美国民众对实际经济状况的复杂

心态。美国民调机构皮尤研究中心25日发布的调查显示,仅有不到三成受访者认为美国经济状况优秀或良好,四成左右受访者认为状况“尚可”,超过三成受访者认为状况糟糕。

美国企业研究所经济学家德斯蒙德·拉赫曼告诉新华社记者,尽管美国通胀率已大幅下降,失业率也没有显著上升,但当前的物价水平仍比三年前更高,正是高昂的生活成本让人们感到不满。

近两年来,高通胀一直是美国经济的最大挑战之一。美国联邦储备委员会于2022年3月开启加息周期,迄今已加息11次,累计加息幅度达525个基点。虽然美联储在去年12月的货币政策会议后释放了或在今年晚些时候降息的信号,但抑制通胀并未“大功告成”,高利率仍将持续,影响美国家庭消费和企业投资。

此外,拉赫曼认为,美国经济仍然存在一些下行风险,可能会在今年破坏复苏进程。这些风险包括不稳定的地缘政治局势、美国商业房地产市场和地区银行面

临严重压力,以及全球经济疲软等。“美国需要运气才能避免陷入衰退。”

美联储和一些国际机构预测,2024年美国经济增长或将放缓。美联储此前将2024年美国经济增长预期下调至1.4%。国际货币基金组织(IMF)去年10月发布的《世界经济展望报告》显示,2024年美国经济增长预计将放缓至1.5%。

除了近忧,还有远虑。居高不下联邦政府债务也给美国经济增长埋下隐患。目前,美国联邦政府债务规模已超过34万亿美元。

达拉斯联邦储备银行前行长理查德·费舍尔此前表示,如果美国政府继续借更多钱,债券市场供应过剩最终将推高国债收益率。这将造成债务上升和利息成本上升的恶性循环,意味着政府必须拿出更多的钱来偿还债务。

在新罕布什尔州迪克斯维尔镇投票站,选民汤姆·蒂洛森对记者说,美国最紧迫的一个问题是解决巨额债务,联邦政府需要控制或削减债务规模。

美国彼得·彼得森基金会去年发布的一份调查显示,84%的选民希望美国总统和国会花更多时间解决债务问题,82%的选民表示他们对债务的担忧在过去几年“有所上升”。(新华社华盛顿1月30日电)