



# 姜兆华：2023 年大部分城市 或放开限购





新年刚过，央行、银保监会宣布对首套房贷利率政策实行动态调整，即新房价格环比和同比连续 3 个月均下降城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套房贷利率下限。住建部部长在接受媒体专访时也表示，对购买第一套住房的，要大力支持，首付比例、首套利率该降的，都要降下来。对于购买第二套住房的，要合理支持。以旧换新、以小换大、生育多子女家庭都给予政策支持。央行、监管、住建三大部委同时发声，助力房地产市场回暖。

实际上，从去年以来，全国各地已陆续出台一系列刺激住房消费的政策措施：下调首套房贷利率下限、放宽首套房认定标准、降低首套房首付比例、换购住房个税减免、支持团购住房、发购房补贴、提高公积金贷款额度、带押过户等，但实施效果并不理想，房地产市场仍持续下行。据中指研究院最新报告显示，去年 12 月，全国百城新建住宅房价环比跌幅扩大

至 0.08%，连跌 6 个月；新建及二手住宅环比下跌城市数量，分别扩大至 68 个和 80 个，较 11 月分别增 11 个和 5 个；新建住宅价格年度累计下跌的城市共有 70 个，二手住宅价格年度累跌城市数目 73 个，下跌城市数量分别较 2021 年大幅增加 55 个及 36 个。

限购、限贷和限售一直被作为房地产政策调控的利器，提振房地产经济重点围绕这三个方面松绑放权。当前，房地产政策优化的重点在降低住房贷款融资成本、增加贷款额度和减少一、二手房交易环节费用上。可以说，制约限贷、限售的政策性障碍几乎全部解除，但为什么房地产市场仍低迷不振呢？

大家都知道，疫情反复、经济下行和人口红利下降是导致本轮房地产持续下滑的最直接原因，其背后的核心问题是住房消费需求动能不足，消费者市场预期减弱。从市场供求关系看，房子供给总体过剩，但匹配市场需求的有效供给不足。房地产市场需求可划分为三大类：第一类是低收入人群的住房保障性需求；第二类是中等收入人群的住房改善性需求；第三类是高端收入人群的住房投资性需求。这三类人群购买力不同，消费心态

**预览已结束，完整报告链接和二维码如下：**

[https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1\\_51235](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_51235)

