

实探限购放松后的楼市：看房热情有所增加 回暖势头各地不一



杭州楼市再次出现外地看房团



深圳某楼盘售楼处顾客众多



北京某售楼中心

李小平 曹晨 陈英/摄 彭春霞/制图

部分城市楼市新政

深圳

分区分区优化住房限购政策，在盐田区、宝安区（不含新安街道、西乡街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内，非深圳户籍居民家庭及成年单身人士（含离异）购房资格从3年社保收缩至1年，同时，在这些区域内，深圳户籍多孩家庭可增购1套房。

北京

松绑了执行13年的限购政策，允许三类居民家庭或成年单身人士，在五环外新购买1套商品住房：一是已在京有2套房的京籍家庭；二是已在京有1套房的京籍单身人士；三是已在京有1套房、在京有连续5年（含）以上社保或个税的非京籍居民家庭或单身人士。

杭州

全面取消住房限购，对购房人在所购住房城区范围内无房或仅有一套住房且正在挂牌出售的，新购住房贷款可按首套房认定。另外，在杭州取得合法产权住房的非本市户籍人员，可申请落户。

证券时报记者
李小平 刘灿邦 曹晨 陈英

近日，执行了13年的北京住房限购政策迎来首次调整，深圳也放宽限购，杭州、西安宣布全面取消住房限购。业界预期，5月将迎来一波全国的放松潮，涉及限购政策、首套房认定标准政策、二手房出售政策等。

政策松绑影响如何？证券时报记者走访多地房地产市场了解情况。

杭州：外地客户增多

5月11日晚上10点，喧嚣了一天的杭州城，逐渐安静下来。不过，贝壳（西湖区）交易服务中心却依旧灯火通明，数组客户仍在签约。

“杭州楼市好不好，有两个信息参考：一是交易中心忙不忙；二是在小区的中介带看多不多。”地产中介指着马路对面的贝壳（西湖区）交易服务中心对证券时报记者表示。

5月11日中午，杭州市西湖区学院路一家地产中介门口，一对年过60岁的客户，正在与中介客户经理交流看房情况。“杭州楼市全面放开了，对外地人不再限购，杭州环境、气候比我们北方好，所以想来看看，有没有合适的房子，计划买一套养老。”他们来自河北，此次购房的预算资金为200万~300万元。

根据5月9日杭州发布的楼市新政，全面取消住房限购，不再审核购房资格。同时，在杭州市取得合法产权住房的非本市户籍人员，可申请落户。

较上述个人行为而言，有组织的外地购房，近日也在杭州热门楼盘现身。5月12日上午，杭州西湖区之江板块的溪映听庐项目，就迎来了义乌看房团。

下午6时许，溪映听庐置业顾问在接待客户的间隙，在接受证券时报记者采访时表示，“杭州楼市新政，对我们项目销售影响还是比较明显。粗略统计，最近三天（5月10日~12日），截至目前，我们项目一共销售了约20套，销售额预计2亿~2.5亿元。其中，有4个外地客户”。

在杭州拱墅区运河新城板块的宸岸印月项目，这个周末也如同迎来了大量看房客。5月11日下午3时许，项目周边的马路上，已经停满了看房人的小车，这些私家车的牌照，不少宁波、绍兴、嘉兴等地牌。销售大厅一座难求，还有20~30名看房者站在沙盘面前听置业顾问介绍。5月11日晚间，宸岸印月项目前两天登记人数公布，突破2000人。这也意味着触发了10:1的摇号红线。

对于此次杭州楼市新政影响，某楼盘置业顾问称：“去年10月杭州楼市新政，也迎来了一波销售小高潮，

我们楼盘当时迎来了不少宁波、嘉兴、台州等地的客户。那段时间，我们楼盘一周就去化了100多套。但是，新政效应逐渐地递减。不过，这次杭州新政不同的是，购房可以申请落户，这对部分外地人来说，还是具有一定的诱惑力。所以，我们对这次新政的效果，还是比较期待，也做好了迎接的准备。”

西安：区域分化

“全面取消限购后也不会涨，西安房地产市场现在非常平稳，是最适合下手的时期，不仅是开发商在做促销，贷款政策也很宽松，一旦未来政策再度收紧可能就会有新的影响。”近日，记者走访了西安市北二环内的某新盘项目，置业顾问称，该楼盘一直按备案价格销售，这两天也没有调整；不过，据其透露，二环内取消限购后，确实感觉到客户量增加了。该置业顾问表示，之前由于政策限制，外地客户会有顾虑，很少看二环内项目；但是近期，山西、甘肃、河南等周边省份甚至山东、新疆的客户也进入到二环区域了解行情。

西安市周边另一个受到关注的区域是西咸新区，此前由于西安市限购，外地购房者会考虑到西咸新区的不限购区域置业，也推高了该区域房价。但在不少房地产从业者看来，该区域缺乏新的政策、规划等支撑，

“西咸新区就是受政策导向最明显的例子，区域定位为打造成国家级新区，过去，有些楼盘单价到3万元，现在1万元出头都没有客户，如果购房者有意在西咸置业，只能说是以较低的价格入手，但买过来之后也只能放着。”一名房产从业者向记者展示的平台数据显示，目前西安市二手房挂牌量超过17万套，但五年以内的次新房仅1万套出头，两年内的准新房更少；其向记者提供的数据显示，自2021年高点以来，其门店周边二手房均价降幅在2000元/平方米左右，且二手房普遍卖不上价，现在均价也只有1.2万元/平方米左右，即便不再限购，也没有出现明显的客户量增加等情况。

北京：以价换量

日前，证券时报记者走访北京楼市发现，五环外的二手房和新房市场热度已经明显升温，其他区域整体平稳。在刚刚过去的“五一”小长假，多个新房项目吸引了不少购房者前来咨询和认购，二手房带看量呈现明显增长态势。整体看，北京楼市依然平稳，“以价换量”仍是二手房成交量上

行的主要逻辑。

5月12日（周日），北京南三环外某中介门店外，不少人在忙碌地接听咨询电话。

一位中介人士告诉记者，目前，片区成交量和带看量相比之前已经有了明显的回暖，但整体成交房源的价格都是很低，部分房源的价格已经回落到了2016年北京楼市的价格水平。不少买房人也表现出了观望的态度，近期出台的政策聚焦五环外市场，对整体市场的影响并不明显。

融泽嘉园位于北京北五环外，距离北京西二旗地铁站约2公里，西二旗附近驻扎着百度、新浪、网易、快手以及滴滴等一众知名互联网公司。记者日前走访该小区发现，不少中介人士带客参观。

该小区附近的中介销售人员告诉证券时报记者，新政策出来以后看房的多了，成交也多了一些，但不是特别明显。从房价看，之前是下降趋势。“最近好多着急卖的房源卖完了，现在价格比较稳定。附近二手房新登记情况也比较正常，但价格偏高。”他说。

上述中介人士向记者透露，目前链家网平台上登记的北京二手房17万多套，“尽管近期整体成交较为活跃，但持续有房源上架登记。我上个月成交了6套，主要是价格很低，业主着急卖，大部分业主是为置换卖房，因此价格低需要碰运气。目前，北京整体市场平稳。4月至今，二手房成交量上行仍是以价换量为主”。

4月30日，北京发布了《关于优化调整本市住房限购政策的通知》。“这是原则性的表述，并不代表就是放松，整体看，北京的确开始尝试逐步放开。包括五环外限购微调就是开始试点一区一策。北京很大，房地产政策也不应该一刀切，后续库存压力比较大的郊区肯定率先调整限购限贷等政策，只有一区一策才能做好房地产整体平稳发展。”中原地产首席分析师张大伟对证券时报记者表示。

深圳：推盘速度加快

优化限购政策出台后，现在的深圳被划分成两个区：限购区、松绑区，新政效果正慢慢呈现。证券时报在走访中发现，无论是开发商还是地产中介，似乎对新政保有期待，推盘速度明显加快，但购房人依旧谨慎。

深圳优化限购新政出台后的首个周末，非限购的龙华片区一新盘上市，记者在营销中心现场看到，前来看房的人不少，很多是家庭全员出动，但下单较为谨慎。

一位来自限购区域福田片区的看房者告诉记者，自己有意向换房，从去年开始，也看了很多新房。深圳7区放开限购后，他认为，这些片区的开发

商或许会加快推盘脚步，未来可选的楼盘将更多。“现在是买方市场，新房、二手房越推越多，只要房价没有上涨的预期，我们就慢慢挑。只希望卖方折扣力度再大点，购房成本再低点，遇到合适的房子就会出手。”显然，这位准购房者并未受新政太大影响。

深圳中原研究中心监测数据显示，在目标监测片区，有逾三成片区

二手房源挂牌价回升。深圳83个片区中，5月挂牌均价出现回升的片区共有25个，占比30.1%；挂牌均价下跌的片区共有56个，占比67.5%；挂牌均价几乎不变的片区共有2个。整体而言，挂牌均价上涨的片区主要分布在中西部片区，包括龙华中心、宝安北部、南山科技园深圳湾豪宅区、福田中心等区域。

消化存量优化增量 各地加大房地产去库存力度

（上接A1版）

对于中央房地产调控思路转变的原因，广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉接受证券时报记者采访时表示，因为当前的主要问题是新房和二手房库存太大，消化周期太长，并且二者竞相降价，影响市场预期，合理的购房需求也开始推后，开发商销售回款骤降、债务集中到期叠加交付压力，迫切需要将增量和存量房产结合起来考虑，而不是局部的政策刺激，因此政策基调发生了调整。

3月底，山西省发布了稳市场防风险促转型的专项行动方案，其中多项措施剑指“去库存”，如加强住宅供地动态调整，太原、大同、晋城、晋中、忻州等商品住宅库存消化周期较长的城市，应适度减少住宅用地供应，控制商品住宅上市节奏；支持非住宅商品房去库存；支持非居住存量房屋改建为保障性租赁住房；支持将库存商品房回购用作保障性租赁住房；引导购房“以旧换新”，探索通过收购居民原有住房作为保障性租赁住房，并发放房票用于购买新房等。

期待政府更多资金支持

对于如何理解中央政治局会议提到的“存量房产”和“增量住房”，中国社科院房地产金融研究中心主任尹中立接受证券时报记者采访时表示，存量房产主要是已经盖好尚未卖出去的房子，而增量住房是指未来新开发的房子。消化存量房产对应的政策措施主要是“以旧换新”，优化增量住房的措施主要是放松限购、限价等。

“但其实存量和增量之间也是相互联系的，总体来说，目前中央调控思路就是要刺激需求，减少库存，优化整个市场的运营环境。”尹中立

对证券时报记者说。

对于接下来的政策建议，尹中立认为，为解决房地产市场问题，建议政府掏钱去解救开发商的流动性困境，现在“以旧换新”的做法实际上就是这种思路。

李宇嘉也对证券时报记者表示，解决当前房地产的问题，还是需要政策组合拳，比如库存大的城市收缩供地、开工；实施老旧小区补短板改造，提升存量住房挂牌效率；盘活部分配套完善的房源用作配租或配售的保障房；去库存的同时匹配购买力的支持，促进活跃交易、稳定市场预期。

在曹晶晶看来，消化存量房产和优化增量住房的政策措施，可以围绕控制供给、加快去化两方面展开，并在土地市场、新房和二手房市场协同推进。一是合理安排土地供给，将新增土地供应与住宅消化周期挂钩，自然资源部已经发文明确政策导向，各地预计将结合当地实际情况灵活调整土地供应量。二是进一步解除限购政策，加快新增需求入市，推动库存去化。当前一线城市和天津等地仍有限购政策，建议各地继续加快优化相关政策。三是在这一轮消化存量房产的过程中，保障性住房是重要的政策支点，将存量房产转为保障性住房，需要配套政策继续完善和落实。二手房“收旧换新”“以旧换新”的城市有望进一步扩围，而这种模式的推行也需要国家更多资金支持。

对于资金问题，国盛证券房地产行业分析师金晶也认为，“消化存量”后续可能落地的方向是成立统一平台收储。无论是中央成立统一平台，或者中央推动地方政府成立平台去收储存量，大部分资金依然需要由中央层面解决，单纯依靠地方财政很难推进。

深科技举办上市30周年纪念活动

证券时报记者 康殷

30年的风雨兼程，深科技（000021）在资本市场的支持下，不断发展壮大，成为全球领先的电子制造服务（EMS）企业之一。5月11日，深科技在深圳福田深科技城举办上市30周年纪念活动，回顾30年发展历程，并对未来进行展望。

活动当天，集团公司、福田区政府、深圳上市公司协会等多方代表及领导嘉宾齐聚一堂。随着倒计时响起，集团公司党组成员、副总经理周进军，深圳市福田区副区长余枫，中国IT业教父王之，深科技老领导王志荣，深科技党委书记、董事长韩宗远，证券时报社常务副总编辑周一共同点亮了象征“三十而砺 砥进新程”的活动启动手印柱，标志着深科技新征程的开启。

中国上市公司协会会长宋志平通过视频形式，祝贺深科技上市30周年。他表示，30年来深科技依托资本市场，加强公司治理，为股东创造了巨大价值；也希望今后深科技能够秉持值得信赖并受人尊重的企业文化，把企业的各项工作发扬光大，做一家高质量的上市公司。

中国电子党组成员、副总经理周进军在致辞中表达了对长期关心和支持深科技的股东和合作伙伴的感谢，并表示中国电子将继续全力支持深科技的转型升级和创新发展。深科技总裁郑国荣通过视频形式对活动送上祝福，并鼓励年轻一代勇敢地“走出去”，为公司的发展贡献力量。深圳市科学技术协会党组书记、驻会副主席林祥在致辞中回顾了深科技为深圳乃至国家计算机技术进步做出的贡献，并对其未来发展寄予厚望。

韩宗远在《“三十而砺”数“说成长”》的汇报中，用数据和事实回顾了深科技上市30年的发展历程，展望了未来深科技将如何把握高质量发展的首要任务，提升全要素生产率，加快制造业高端化、改革生产关系，提高“科技”含量，实现业务经营量的合理增长和质的有效提升。

活动现场举行了《高端化 智能化 绿色化——创新引领先进制造业》圆桌论坛。深圳上市公司协会副秘书长蒋伟、中信建投证券研究所所长武超则、广东恒阔投资管理有限公司总经理张大伟、南方科技大学国家示范性微电子学院副院长余浩教授、深科技总裁助理修乐欣等五位嘉宾，围绕新质生产力、先进制造业、AI人工智能等话题进行了深入探讨，为现场观众带来了一场思想的盛宴。

1994年2月2日，深科技正式在A股上市，发展至今业绩保持稳健增长。过去一年深科技继续取得显著成绩。2023年深科技实现营业收入142.65亿元，归属净利润6.45亿元。同时，深科技积极布局先进封装技术，深耕计量智能终端业务海外市场，海外市场拓展方面持续向好，两次中标国家电网电表项目，保持了盈利能力。

方大炭素改口 今年计划分红2亿元

证券时报记者 刘茜

三年未分红并拟以不超过40亿元购买理财产品的方大炭素（600516），公布了今年一季度利润分配预案及后续分红规划。

5月12日，方大炭素发布公告，拟向股东每股派发现金红利0.032元（含税）。截至今年3月31日，方大炭素总股本为40.26亿股，扣减同日回购专用证券账户持有的4957.74万股为基数，共计派发现金红利1.27亿元（含税），占公司第一季度归母净利润的比例为74.29%。第一季度不送红股，也不以资本公积金转增股本。

同时，方大炭素公布了今年后续分红计划，拟进行连续性季度分红，今年共计派发的现金红利总额计划超过2亿元。公告显示，方大炭素董事会提请股东大会授权董事会在符合分红的前提下决定2024年度后续（包含半年度、前三季度）利润分配方案并实施。后续分红的条件包括公司在当期盈利、累计未分配利润为正，现金流可以满足正常经营和持续发展的需求。

根据财报数据，今年一季度，方大炭素实现营业收入13.88亿元，同比增长3.15%，归母净利润为1.71亿元，同比下降22.65%。截至2024年3月31日，母公司未分配利润为64.13亿元。