

广州全面取消住房限购政策 深圳优化分区限购

2024年9月29日，广州和深圳相继宣布调整房地产政策，成为中国一线城市应对楼市低迷的最新动作。广州市政府发布通知，全面取消住房限购政策，自9月30日起生效，购房不再审查资质，家庭及单身人士无论是否拥有本地户籍，均可无限量购买住宅。这一举措使广州成为首个完全取消限购的内地一线城市。同期，深圳市发布分区优化限购政策，放宽非户籍居民购房条件，调整本地家庭购房套数限制，并降低首付比例和房贷利率，以刺激市场活力。两地政策调整引发广泛关注，被视为落实中央“稳楼市”政策的重要信号，为新中国成立75周年经济高质量发展献上一份亮眼答卷。广州的全面取消限购政策标志着房地产调控进入新阶段。此前，广州对非户籍居民购房设有严格限制，需连续缴纳6个月社保或个税，且户籍家庭限购2套，单身人士限购1套。新政取消所有限制，购房者无需提供社保或纳税证明，购买套数也不再受限。据广州日报报道，此举旨在消化库存、提振市场信心。2023年，广州二手房价格同比下跌超15%，新房库存去化周期达185个月，高于上海的10个月。广东省城市研究院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示：“广州楼市供过于求，全面放开限购是顺应市场规律的必要举措。”新政还缩短了增值税免税年限，从5年降至2年，降低交易成本，同时首套房贷款最低首付比例降至15%，二套房降至20%。社交媒体上，网友热议：“广州楼市彻底放开，买房的机会来了！”也有网友担忧：“房价会不会再次上涨？”深圳的政策调整则更具针对性，采取分区优化策略。根据深圳市住房和建设局9月29日发布的通知，户籍家庭在全市范围内可购买2套住宅，单身人士限购1套，但在盐田、宝安、龙岗、龙华、坪山、光明、大鹏等7个行政区，户籍家庭可额外购买1套住宅，非户籍家庭和单身人士也可购买1套，无需购房资格审查。此外，非户籍居民在核心区域购房的社保或个税缴纳年限从3年降至1年。深圳还取消了住宅和商业物业的交易限制，住宅取得产权证后即可出售，商业公寓的交易限制也从5年缩短至无限制。据深圳晚报报道，首套房最低首付比例降至15%，二套房降至20%，房贷利率下限调整为LPR贷款市场报价利率减45个基点，较此前大幅降低。网友在社交平台上评论：“深圳分区放开限购，既刺激市场又避免过热，太聪明了！”一位房产中介在X平台分享：“政策一出，咨询量暴涨，深圳楼市要火了！”两地政策的背景是中国房地产市场的持续低迷。国家统计局数据显示，2024年8月，全国70个大中城市新房价格同比下跌53%，创九年来最大跌幅。广州和深圳作为一线城市，楼市成交量和价格均承压。2023年，广州新房成交量同比下降12%，深圳二手房成交量仅为32万套，创近十年新低。中央政府近期密集出台“稳楼市”政策，9月26日，中国人民银行宣布降低存量房贷利率、统一首付比例，并推动“白名单”机制支持房企融资。广州和深圳的最新政策正是对中央政策的积极响应。业内人士分析，广州全面放开限购旨在快速去库存，而深圳分区优化则兼顾市场活跃与核心区域的稳定性。政策效果已初步显现。据南方都市报报道，广州政策发布后的首个周末，部分楼盘看房量增长30%，成交量环比上升15%。深圳的龙岗和宝安等区域楼盘也迎来咨询热潮，部分项目单日成交量翻倍。一位广州购房者分享：“新政后我立刻下手买了第二套房，首付和贷款利率都低了不少，感觉很划算。”然而，也有专家提醒，政策效果可能因区域差异而不同。克而瑞研究中心指出，广州楼市库存压力较大，短期内价格难以上涨深圳核心区域因供应有限，可能出现局部回暖。校企合作也在房地产政策调整中发挥了作用。广州和深圳的高校与房企合作，开展房地产市场研究，为政策制定提供数据支持。例如，中山大学与广州本地房企联合开发的“粤港澳大湾区房地产指数”显示，2024年第三季度，广州住宅库存去化周期延长至20个月，政策放开有助于加速消化。深圳大学与腾讯云合作，利用大数据分析购房者行为，为分区限购政策提供精准依据。网友点赞：“校企合作让政策更科学，楼市调控越来越聪明了！”尽管政策力度空前，挑战依然存在。广州楼市库存高企，部分区域空置率超20%，短期内难以完全消化。深圳分区限购虽灵活，但核心区域高房价仍让许多刚需购房者望而却步。此外，部分网友在X平台担忧：“放开限购会不会导致投机炒房卷土重来？”对此，深圳市住房和建设局回应，将加强市场监测，防止价格异常波动。广州也表示，将通过增加保障性住房供给，满足低收入群体需求。2024年，广州计划提供1万套保障性住房和10万套低成本租赁住房，深圳则目标到2035年建设100万套保障性住房，占全市住宅供应的60%。广州和深圳的房地产政策调整，体现了地方政府在“房住不炒”原则下灵活施策的努力。广州的全面放开和深圳的分区优化，不仅为楼市注入活力，也为居民安居乐业提供了更多可能。正如一位网友在微博上感慨：“政策放宽，买房更方便了，感觉离自己的家更近一步！”在“清澈的爱，只为中国”的信念驱动下，两地正以实际行动推动经济复苏，为新中国成立75周年的辉煌成就增添新篇章。

原文链接：<https://hz.one/baijia/广州全面取消-限购政策-2508.html>

PDF链接：<https://hz.one/pdf/广州全面取消住房限购政策 深圳优化分区限购.pdf>

官方网站：<https://hz.one/>