栏目名称：时政好文分享

利好政策密集出台 购房信心逐步回升

原创 李晓红 中国经济时报

房地产市场再迎重磅政策“组合拳”。10月17日，在国新办举行的新闻发布会上，住房和城乡建设部、财政部、自然资源部、中国人民银行与国家金融监督管理总局五部门明确，将打出一套重磅“组合拳”，即“四个取消”“四个降低”“两个增加”，推动房地产市场止跌回稳。

接受中国经济时报记者采访的专家认为，自9月26日中共中央政治局会议定调“促进房地产市场止跌回稳”以来，一系列利好政策密集出台，政策效果逐步显现，一手房看房量、到访量、签约量有所增加，二手房交易量小幅上升，需求侧出现了积极的回应，购房信心逐步回升，部分一线城市及二线城市的房地产市场开始呈现止跌回稳的趋势，需求呈现出一定的上升趋势。

**01政策利好购房者信心逐步回升**

“受惠于市内六区取消限购、降低首付比例、降低贷款利率等政策，我终于可以在和平区买房了。”在北京工作并考虑在天津买房的任静告诉中国经济时报记者，利好政策的出台，降低了普通老百姓的购房成本，减轻了购房压力，带来了实实在在的实惠。

任静的切身感受并非个例。受惠于房地产政策“组合拳”的不少购房者，开始出手购房或者换房，市场信心进一步提升，市场交易日益活跃。

“近段时间，无论是看房量还是到访量，均显著攀升，购房意愿增强。我们观察发现，得益于房地产调控政策中对刚需购房者的扶持，首次置业者的比例明显上升。同时，改善型购房者也抓住政策利好积极出手。”一名我爱我家的工作人员告诉中国经济时报记者，利好政策有效提升了市场的活跃度。　　链家数据显示，10月1日至15日，北京市二手住宅网签量为5252套，与去年同期相比增长52.9%，与9月上半月相比下降14.5%。　　北京链家研究院分析师冷会向中国经济时报记者表示，网签量不及9月上半月的原因主要是工作日较少，10月上半月仅有7个工作日，而9月上半月有11个工作日，工作日网签数量远大于休息日，因此，上半月网签量总体不及9月份。但从工作日日均网签量来看，10月上半月日均网签量明显高于9月上半月（10月日均708套，9月日均524套），预计全月网签量将超过9月份。　　“从更为领先的三方协议成交情况来看，10月1日至15日，成交量较上月增长近100%，同比去年增长超150%，市场热度明显提升。从客户端角度来看，新增客源量环比增长近三成，同比增长近五成，客户增加导致带看数量也有类似幅度增长；在房源端方面，业主对后续市场较为看好，挂牌行为明显减少；此消彼长之下，房客源比例从1:10上升至1:17，市场由买方市场向供需平衡迁移。”冷会表示。

自9月末以来，从中央到地方房地产利好政策频出，优化和调整房地产市场，提振市场信心。

国务院发展研究中心市场经济研究所副研究员王瑞民在接受中国经济时报记者采访时表示，促进房地产市场止跌回稳的一揽子政策出台，对于提振需求侧购房者的信心具有较为积极的助推意义。一些之前有支付意愿和能力但苦于没有资格或流转税费偏高的购房者，领取“政策红包”后将进入住房市场，一方面能够显著地激活市场，另一方面也能进一步带动其他潜在购房者的信心回升，加快形成市场止跌回稳的良性循环。

“房地产市场止跌回稳政策密集出台后，释放出的积极信号让需求侧看到了希望，多地房地产交易出现一定程度的回暖，需求侧的信心有所修复，政策密集出台避免了房价单边下跌的预期，在一定程度上稳定了市场预期。”对外经济贸易大学国家（北京）对外开放研究院日本研究中心研究员吴英杰告诉中国经济时报记者，市场信心并不是一朝一夕就能完全恢复的。许多购房者对于未来房地产市场仍持谨慎态度，让需求侧重拾信心依然任重道远。

**02为购房者提供更多“好房”和更多实惠**

中国经济时报记者在采访中了解到，购房者对于当前的利好政策普遍持积极态度。调整住房限购政策、降低购房成本等促进房地产市场稳定发展的政策措施，为购房者提供了更多购房机会和实惠。与此同时，各大房企响应促销倡议，推出的多种优惠活动和折扣，让购房者享受到更多的购房福利，进一步激发购房者的热情。

随着居民生活水平的提高和消费观念的转变，人们对住房的需求，正从过去的“有房住”过渡到“住好房”。为满足这种对美好居住生活的向往，需要推出更多优质的楼盘，不仅在地理位置、配套设施等方面具有优势，更在户型设计、装修标准等方面追求高品质。

“需求侧管理政策基本已经应出尽出，更大的政策空间在供给侧。通过土地和金融要素的供给侧改革，推动住房产业上游要素的市场化，释放更大的政策红利，实现要素成本下台阶、住房产品力上台阶，住房产品崭新的性价比将显著加快市场筑底和再平衡，这对于提振购房者的信心和预期具有更为根本的助推作用。”王瑞民表示。

吴英杰建议，政府相关部门要在如何提高居民收入、增强购买力、避免房价加速下跌风险、增强购房者对于房地产市场的信心等方面下功夫，统筹协调出台更加精准、更加有力的政策“组合拳”。　　业界认为，房地产市场向好发展需要政府、企业和购房者三方共同努力。政府应继续坚持“房住不炒”的定位，保持房地产市场的平稳健康发展；企业应注重提升楼盘品质和服务质量，满足购房者多样化的住房需求；购房者则应理性看待市场变化，根据自身实际情况做出合理的购房决策。