

北上广深接连出招 房地产市场影响几何？

近日，上海、广州和深圳等城市陆续优化调整房地产政策。此前，北京已于4月30日调整了限购政策。

北上广深四大一线城市相继出手，市场影响几何？“新华视点”记者走访多地市场，并采访了业内人士。

一线城市相继优化房地产政策

近期，一线城市房地产市场迎来新一轮优化调整政策。此轮政策调整，不仅旨在提振楼市，也为长期高质量发展进一步蓄力。

——分区限购。

北京4月30日发布政策，允许已有住房达到限购套数的居民家庭或成年单身人士，在五环外新购买1套商品住房。这是北京自2011年起执行的住房限购政策，时隔13年首次进行调整。

紧接着，深圳5月6日发布新政，对限购政策进行分区优化，除南山、福田、罗湖区及宝安区两街道外，其他区域放宽限购。

广州早在去年9月就将4镇纳入非限购区域。今年1月，广州进一步优化政策，明确放开部分限购区域120平方米以上的住房买卖。

上海市房地产行业协会秘书长蒋慰如表示，一线城市均采取分区限购的方式，体现楼市调控的区域性、差异化和精准性。

——降低非户籍人口社保年限。

上海、深圳、广州均对非户籍居民购房条件进行松绑，缩短需缴纳社保或个税年限。上海师范大学房地产与城市发展研究中心主任崔光灿认为，上述措施显示，一线城市楼市调控越来越聚焦支持以新市民和青年家庭为主的合理住房需求。

——支持多子女家庭购房。

值得注意的是，上海和深圳均明确支持多子女家庭合理住房需求，给两孩及以上家庭增加了一张“房票”。

如深圳明确，有两个及以上未成年子女的本市户籍居民家庭，在执行

现有住房限购政策的基础上，可在部分区域再购买1套住房。上海则允许二孩及以上多子女家庭在全域内增购1套住房，并优化了多子女家庭在个人住房贷款中的首套住房认定标准，减少其购房利息负担。

——降首付、降利率。

5月底以来，上海、广州和深圳均优化了住房信贷政策，上海二套房的首付款比例下限调整为35%，深圳为30%。广州首套房最低首付款比例降至15%，并取消利率下限；二套房最低首付款比例降至25%，亦取消利率下限。

从四个一线城市出台的房地产政策来看，上述前三类举措皆为满足居民家庭多元需求，扩大购房人群范围之举；降首付、降利率等政策则为购房人群降低了“上车”门槛，以充分释放刚需和改善型需求。

新房市场先热 二手房市场反应不一

记者在一线城市走访发现，新政落地后，市场情绪有所提振。

记者5月26日来到北京市西城区广安门外手帕口南街一家房产中介门店。门店经理薛少儒说，近期客户咨询量、带看量提高，即使碰到雨天，周末也有十几组客户带看量。

刚看完房的郭先生告诉记者，由于有二孩计划，他打算把现在92平方米的两居室换成140多平方米的住房。“近期政策力度比较大，市场比较稳定，我觉得入手时机差不多了。”

5月28日，上海新政之后，嘉定区象屿远香湖岸开盘。象屿远香湖

岸项目营销总监肖威星告诉记者，新政出台后，由于首付比例和贷款利率降低，住房消费升级趋势比较明显。“小变大”“一套变两套”的选择成为明显特征。

“降首付、降利率后，经过一天的考虑，我们决定从100平方米换成130平方米的户型。”准备购房的市民赵女士说，“我们有还款能力，为什么不给家人创造更好的居住条件呢？”

肖威星说：“新政出台后一天内，我们增加了50多组意向认购客户，都是受到新政利好影响。有三组购房者原来想买一套，降首付之后最终现场买了2套房，购房信心增强。”

深圳和广州的新房市场活跃度也有所上升。深圳贝壳研究院数据显示，5月29日至6月2日的新房日均签约量与5月1日至5月28日的日均签约量相比，增长107%。广州的新盘热度也明显提升，位于广州市黄埔区的保利招商华发中央公馆推出住宅产品264套，售楼部排起长队，周末两天即售出41套。

反观二手房市场，由于交易链条较长，市场心态不一。

记者走访上海二手房市场发现，少数房东已开始借新政利好提价，也有个别房东降价“抢跑”；但多数房东心态平和，维持挂牌价不动。不少购房者表示，新政是否有效果仍需观察，准备等等再出手。

在深圳、广州二手房市场上，存量客户率先发力。“降首付、降利率”执行首周，乐有家深圳门店二手房看房量环比上涨5%，是过去1年单周带看的第二高点。在广州，贝壳平台二手房整体预约看房量环比增长24%，整体成交量环比也略有上升。记者走访广

州二手房市场发现，二手房挂牌量也在大幅上涨，市场观望情绪较为浓厚。

未来市场走向如何

一线城市房地产市场是全国楼市风向标。专家认为，我国仍处于城镇化的重要时期，应着力挖掘潜在需求，让房地产市场实现供需再平衡。

上海交通大学住房与城乡建设研究中心主任陈杰分析说，我国城镇住房存量已超过300亿平方米。中长期来看，每年即使按照存量1.5%的折旧率，也需新建4.5亿至5亿平方米住房。目前，中国常住人口城镇化率为66.16%，随着新型城镇化发展，住房需求在量上仍有较大发展空间。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为，目前居民改善居住条件的愿望强烈；一、二线城市存量住房品质有待提升。

一位地方住建部门负责人认为，目前房地产市场供需衔接不畅，一方面住房消费升级需求迫切，另一方面，大户型、配套好的好房子不多。

住房和城乡建设部部长倪虹表示，要牢牢抓住让人民群众安居这个基点，以让人民群众住上更好的房子为目标，从好房子到好小区，从好小区到好社区，从好社区到好城区，进而把城市规划好、建设好、管理好，打造宜居、韧性、智慧的城市，努力为群众创造高品质生活空间。

业内专家表示，各地宜顺应住房供需关系变化，因时因势调整房地产政策，更好满足人们对住好房子的需求。

(据新华社 郑钧天 王优玲 赵瑞希 王浩明)



陈旭艳(右)与队友一起训练

今年50岁的陈旭艳，早在十多年前由于身体不好，认识了一些爱好户外运动的“驴友”，从此便一发不可收拾。她只要有时间便跟随着这些人四处探险，自2014年考到了潜水证后，利用业余时间跟随蓝天救援队一起做起了志愿者。

10年时间，陈旭艳共参与救援百余次。

“每次潜入大海，看到眼前的美景，就想做一条自由自在的小鱼。”6月3日，谈及当初自己考潜水证的初衷，陈旭艳向记者透露了她从事潜水

员背后艰辛又神秘的过程。

“我是黄石蓝天救援队第一个考潜水证的女队员。”陈旭艳介绍，自己在湖北省大冶市有份稳定的工作，早在十多年前，开始利用休息时间骑车进行锻炼。

洞穴探险不仅需要专业的设备，还需要有专业的知识。为了能在洞穴中通过水域看到更深处的美景，2014年夏天，陈旭艳便来到了海南省三亚市，报名参加了潜水训练，并顺利拿到了潜水员证。

2015年5月，黄石蓝天救援队成立，陈旭艳成为其中一员。

在训练期间，看到各种各样的小鱼儿穿梭在珊瑚丛中，眼前的美景让陈旭艳流连忘返。那个时候，她幻想着自己拿到潜水证后，就能像鱼儿一般，潜在海底自由自在地游动。但真

正拿到潜水证后，却只能将梦想埋在心底，其参与的是各种各样的救援任务，甚至有些是男人都不能胜任的场景，都让陈旭艳遇上了。

最令人难忘的是2018年9月5日，武汉市公安机关侦破了一起杀人抛尸案，由于没有专业的潜水员下水打捞，遂联系蓝天救援队增援。接到通知后，陈旭艳立即赶到武汉，穿上潜水服下水打捞。在水底经过一番寻找，陈旭艳终于找到了已高度腐败的尸体，她强行压抑着不适将其带上水面。

由于工作的原因，那个时候，陈旭艳已退出了蓝天救援队。但在随后的日子里，只要蓝天救援队有需要，陈旭艳先后二十多次参与该队的救援和打捞溺水身亡的尸体。

“有时候遇到生理期时，下水救援回来就泡个热水澡，烧壶姜汤喝一

下。”陈旭艳说，由于这个行业存在很大的危险性，一般情况下会有两个人同时下水。对于一名女性来说，潜水作业的难度更大。但每次看到遇难者家属悲伤的眼神，陈旭艳仍默默地穿上了潜水衣，义不容辞地伸出援手。

从事潜水原本是自己的爱好，能观赏到常人看不到的海底世界，但却误打误撞地凭着自己的技能帮助了他人。

“每到夏季，是溺水高发季节，每次的救援心情也十分沉重。”陈旭艳说，她学习潜水的初衷是想做一条快乐的小鱼，而不是每天面对瞬间凋零的生命。每次救援捞起遇难者的遗体时，她的心情都格外沉重。这些年来她先后参与了百余次救援任务，并配合队友一起从水下打捞起26具遇难者的遗体。

(据《楚天都市报》梁传松)

学习潜水的初衷是想做一条快乐的小鱼

女潜水员十年参与水下救援百余次