



钱报美好生活研究院

2023 杭州楼市



限购会放开吗? 二手房价会继续跌吗? “满二”可以免增值税吗? 大猜想

本报记者 徐叔竞 任思思 吴佳怡
视觉中国供图

“房地产是国民经济的支柱产业”，前不久，国务院副总理刘鹤重申了房地产的支柱地位，也被市场解读为房地产行业的重大利好。近期楼市政策暖风频吹，2023年的杭州楼市会有哪些变化，钱报美好生活研究院综合各类数据，给出观点，供购房者参考。

猜想一

限购会不会松动?

过去的一个月，佛山、南京、东莞这3个经济发达的重点城市相继放宽楼市限购政策。佛山、东莞全面取消限购，南京则宣布外地人只需提供半年及以上居住证明即可在南京买1套房。今年，杭州的限购政策会松动吗?

其实，去年杭州限购政策就已经撕开口子。富阳、钱塘、萧山、余杭、临平等区先后实行差异化购房政策，部分板块已经放松限购，只需落户或交一个月社保即可购房。即使在限购严格的杭州中心城区，去年“5·17”新政后，社保满12个月即可购买二手房，三孩家庭限购套数增至3套，但对市场提振作用有限。

上海易居房地产研究院智库总监严跃进认为，前不久中央财办负责人接受媒体采访时提到“在住房消费等领域还存在一些妨碍消费需求释放的限制性政策，这些消费潜力要予以释放”，透露出今年限购松动会是一个大趋势。因而，今年杭州继续小碎步放宽限购，是有可能的。

猜想二

限价会不会放开?

近年来，杭州实行新房限价，成为一把双刃剑。一方面遏制了房价暴涨，让老百姓能够买到相对低价的房子。但另一方面，限价之下，开发商为了保利润，难免会牺牲楼盘品质。与此同时，一些热门板块的新盘因为限价，与二手房出现了价格倒挂，也助长了投机风气。

如今，中国房地产市场正处在转型期，“新加坡模式”成为转型方向。“新加坡模式”就是为了达到“居者有其屋”的目标，商品房和保障房两条腿走路，政府提供大量保障房，以满足中低收入人群的居住需求，同时市场上存在一定量的中高端商品房，来满足高收入人群的改善需求。

杭州正在大力推进保障性租

赁住房和共有产权房建设，让老百姓能用较少的钱满足居住需求。等到保障房供应充足，租购同权也有实质性进展，那么商品房限价就可以退出，但或许不在今年。

猜想三

二手房价还会继续跌吗?

就目前的市场来看，二手房价格继续下跌的可能性不大。2022年12月前半月，杭州二手房市场的来访量和下销量已经增长至2022年6月高峰期的水平。此后由于疫情第一波高峰期的到来，才使得二手房市场再次停摆，等到疫情高峰过后，二手房市场会重新活跃。

杭州贝壳研究院院长上官剑表示，2022年12月，杭州二手房房价指数同比降价了6.3%，已基本跌回三年前水平。越来越多的区域，新房与二手房之间倒挂差缩小，直至基本持平，部分刚性需求和改善性需求也开始释放。今年二手房价格很有可能将在底部再徘徊一段时间，然后小幅反弹。

猜想四

二手房会“满二”免增值税吗?

2022年5月17日，杭州二手房增值税免征年限由5年调整为“满二唯一”，即唯一住房的话满两年就可以免增值税，二套则仍要5年。上官剑认为，倘若二手房成交量持续低迷，稳楼市的政策还会继续出台，满两年就免增值税未必不可能。在2021年1月27日以前，二手房转让增值税免征年限就是两年。

猜想五

“集中供地”会取消吗?

2021年2月底，为抑制当时全国土拍市场过热的状况，“集中供地”政策应运而生：全国22个重点城市住宅用地集中公告、集中供应，每年不超过3次。

但随着楼市急剧变化，多家民营房企深陷债务危机，拿地意愿普降，去年多个城市出现土地大面积流拍。地方财政压力之下，去年9月长沙率先宣布，今后不再按年度批次推介土地，更改为年度常态化持续更新推介，打响取消集中供地第一枪。随后多个城市默默跟进。

前不久，国家发改委国土

开发与地区经济研究所国土规划研究室主任黄征学在接受媒体采访时表示，房价下行和库存增加背景下，集中供地已不符合“稳地价、稳房价”初心，坚持“房住不炒”前提下，支持各地因地制宜调整供地政策。

杭州今年也可能取消集中供地，即便不取消，也会以6批次、7批次的方式，变相取消原来的集中供地。

猜想六

房贷利率会继续下行吗?

去年，跟房贷利率息息相关的5年期以上LPR实现“三连降”，由原先的4.65%降至4.3%，足足降了0.35个百分点。目前，包括杭州在内的很多城市，首套房主流商贷利率已经低至4.1%。今年，房贷利率还会进一步下行吗?

对此，民生银行首席经济学家温彬表示，近期各项稳经济政策不断加码，为进一步刺激信贷需求、促进楼市回暖和消费回升，预计2023年LPR仍然存在下调空间，尤其一季度，LPR存在调降的可能性。

而杭州一家商业银行的相关负责人表示，目前商业房贷利率处于历史低点，像温州，因为符合阶段性放宽首套住房商业性贷款利率下限的条件，目前首套房商贷利率仅为3.8%。

所以，今年杭州房贷利率有可能继续下行，但下调空间有限。

猜想七

“职住平衡”差异购房会吗?

去年11月，为了倡导职住平衡，杭州发布了《关于城西科创大走廊实施差异化购房的通知》，优先保障户籍和工作在“廊内”的居民购房需求。

政策落地后，多个楼盘的廊内家庭中签率都明显高于廊外家庭，真正利好在廊内工作、居住的人群，让他们在工作地附近买新房更容易了。

2023年，职住平衡差异化购房政策会扩容到其他板块吗?

我们猜想，在一些产业高度集中、但居住用地稀缺的区域，更有可能迎来职住平衡购房政策。例如滨江区，密集的产业吸引了大量人群工作于此，新建住宅却很稀缺，这些产业人群也有着对职住平衡的迫切需求。

