|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 6 | 关于放开深圳楼市限购的建议 | |
|  | 提 出 人： | 薛命侬 |
|  | 提 案 号： | 20240192 |
|  | 办理类型： | 承办 |
|  | 主办单位： | 市住房和建设局 |
|  | 会办单位： |  |
| 案由： | | |
| 不久前，碧桂园发布盈利警告，预计上半年净亏损约450亿-550亿元，宣布旗下十余只境内公司债券停牌，并表示这将是企业自成立以来面临最大的困难。很明显，这是今年开年以来房地产行业发生的一起重大新闻，同时也是由恒大、佳兆业暴雷后在房地产市场引起的多米诺骨牌效应。据不完全统计，截止目前，房企100强中，已有半数以上暴雷，其中不乏融创、世茂这类龙头企业，而现在远洋集团的暴雷也将预示着这场持续性的暴雷已经开始由民营企业转向混合制所有企业，形势严峻。  　　回顾过去，限购等多项限制政策确实对稳定楼市起到了积极作用，特别是对炒房者可以说是楼市调控中的杀手锏。但随着房地产市场走势逐渐疲软，居民住房消费信心和意愿不断下降，房地产已经告别快速增长时代。我们必须要增强政策实施的前瞻性、及时性，把握好政策实施的时机、力度、节奏，精准有力地实施调控，不能像实行计划生育政策一样，等到人口老龄化和生育率下降等问题出现之后才开始推动国家生育，才放开二胎政策、继而实行三胎。所以，全面取消限购、限贷、限售、限价等各种限制政策刻不容缓。  　　尽管疫情防控举措已全面放开，但从今年上半年的情况来看，房地产市场销售未能反转，并无明显改善。其实从2022年以来，已有百余地方出台房地产调控政策，其中杭州、南京、厦门、武汉、济南等近20个城市放松限购政策，但政策调整的整体力度较小，效果相对有限。面对此情此况，作为先行示范区的深圳可以率先放开限购救活楼市，增强老百姓的信心，自然而然地就会带动更多三四线城市甚至其他一线城市交易回升。  　　房地产行业是一个庞大的产业，在其背后涉及许多与之息息相关的行业，包括但不限于：建材(水泥、玻璃、砖瓦等)、冶金(炼制钢铁、铝合金门窗等)、运输、设计、服务业(代理销售、装修、租赁等)、电力(供电)、水利(供排水)、道路交通、商业(商业网点的配套)、家电，甚至也带动了银行业的发展(大量发放房地产贷款)。由此可见，房地产行业在推动经济发展的同时，还可以创造大量的就业机会，解决目前越来越严峻的就业问题。所以，在没有其他产业可以替代房地产在中国经济发展中的地位之时，绝不能轻言放弃房地产市场，因此我建议： | | |
| 建议： | | |
| 建议一、向市场释放积极的信号，稳定市场预期、提振市场信心   补充说明：在坚持“房住不炒”的总体原则之下，率先放开深圳限购政策，向市场释放积极的信号，稳定市场预期、提振市场信心。目前深圳的房子7折8折都卖不动，如果降价幅度低于7折，就意味着存在扰乱市场的嫌疑，跌落到5折就会引起市场的强烈动荡，后果不堪设想。所以，深圳放开楼市限购的实质不是投机式的炒房今天买明天卖，而是放开投资需求激励居民正常消费。   建议二、适当降低合理购房需求的购房成本和购房门槛   补充说明：从政策空间来看，可适当降低合理购房需求的购房成本和购房门槛，例如：对首套住宅购买者，首付可以考虑降到20%以下的水平；对已经结清贷款的购房者，第二套及以上房贷首付比例与首套保持一致；取消深圳落户要交3-5年社保才能买房的购房门槛，可以直接落户买房。 | | |