

# 杭州西安同日取消住房限购 楼市“限购令”接近尾声了吗?

5月9日,浙江省杭州市发布《关于优化调整房地产市场调控政策的通知》(以下简称《通知》),其中提到,在杭州市范围内购买住房,不再审核购房资格。这就意味着,杭州执行多年的住房限购政策全面取消,购房者在杭州购置房产,无需再持有杭州户籍,也无需提供任何杭州社保或纳税证明。易居研究院研究总监严跃进表示,杭州此次全面取消住房政策,属于中央政治局4月底会议后全国首个全面取消限购的城市,对于其他一些还有限购的城市而言,具有非常大的启发。

与此同时,陕西省会城市西安也于5月9日下午官宣全面取消住房限购措施,全国住房“不限购”城市再增一城。

## 渐次松绑到全面放开

2010年4月17日,国务院发布了被业界称为“新国十条”的房地产调控政策,对住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区首次提到了限购。在此背景下,面对当时房价持续高涨,杭州于2011年2月28日开始实施限购政策。当时杭州的政策是,本市居民限购2套,外地居民限购1套。

虽然杭州进入“限购时代”,但当时整体政策相对较为宽松。2014年8月之后,杭州全面取消限购政策,无论是本地人还是外地人都可以在杭州不限套数随意买房。

2016年,是杭州楼市政策转折关键节点。这一年,全国范围内房价持续高涨。为了楼市健康有序发展,2016年9月19日,杭州重启限购政策,明确在市区限购范围内,暂停向拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭出售住房,同步暂停购房落户政策。同年11月10日起,杭州明确非本市户籍居民家庭,须提供购房之日起前2年内在本市连续缴纳1年以上个人所得税或社会保险证明,方可购买1套住房,且不得通过补缴个税、社保方式来满足这一要求。

到了2017年3月,杭州楼市限购范围进一步扩大。相关政策显示,杭州本市户籍家庭限购2套,单身限购1套;外地户籍则需要连续2年缴纳社保或个税才能购房,限购1套。

2021年8月,杭州楼市限购政策达到了史上最严。相关政策明确,落户本市未满5年的户籍家庭,在购房之日前2年起已在本市限购范围内连续缴纳城镇社保满24个月,方可在本市限购范围内限购1套住房;非本市户籍家庭,在购房之日前4年起已在本市限购范围内连续缴纳城镇社保或个人所得税满48个月,方可在本市限购范围内限购1套住房。

不过,从2022年起,杭州楼市限购政策逐步松绑。2022年5月17日,杭州发布楼市限购松绑政策,内容包括:限购范围内购买二手住房,对落户未满5年户籍家庭,取消社保缴纳要求;对非本市户籍家庭要求购房前1年有满12个月的社保或个税。

与此同时,还将个人唯一住房转让增值税免征年限从5年缩短至2年。符合三孩家庭标准,在本市限购范围内限购的住房套数增加1套,且在报名参加新建商品住房公开摇号销售时,参照“无房家庭”优先摇号。

2023年10月,杭州大幅度调整限购政策,将限购区由9个减少到4个,即由原来的上城区、拱墅区、西湖区、滨江区、萧山区、余杭区、临平区、钱塘区、富阳区,调整为上城区、拱墅区、西湖区、滨江区,且落户杭州可直接购房,家庭单位可购2套;非本市户籍,只要有过在杭缴纳社保、个税的记录即可购房1套。

今年3月,杭州进一步放开二手房购房限制,明确取消在上城区、拱墅区、西湖区、滨江区购买二手房的购买条件和购买套数的限制。两次政策调整后,杭州仅上城区、拱墅区、西湖区、滨江区的新房仍执行限购。

“此次明确不再限购,意味着上城、西湖、拱墅和滨江不再限购,到此类区域认购新房也不需要社保缴纳条件。”严跃进表示。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,杭州是热点城市的代表,限购政策相对严格。杭州全面取消住房限购意味着,除了一线城市核心区,上一轮布局的限购基本上已退出。

李宇嘉提到,杭州目前新房和二手房的库存去化压力都非常大,二手房挂牌量居高不下,价格持续下跌,新房土地成本比较高,未来一段时间,杭州将进入消化库存、去化泡沫和需求相对低迷的阶段。

## “不限购”时代来了?

事实上,在杭州之前,已有多个城市全面取消限购。今年1月31日,苏州宣布,不再对购房资格进行审查,也不再限面积和套数。由此,苏州成为2024年首个全面取消限购的城市。

而过去三年,包括东莞、佛山、南昌、郑州、福州、青岛、济南、厦门、合肥、南京、宁波、沈阳、大连、武汉等城市,已经相继全面取消限购,其中武汉是首个全面取消限购的超大城市。不久前,长沙、成都也已经全面取消限购。

随着杭州、西安“一纸官宣”,目前全国绝大部分城市已陆续取消限购政策,目前存在限购的城市已是少数。据中指研究院监测数据显示,截至目前,除海南省外,核心城市中北京、上海、深圳限购政策仍较为严格,广州(120平方米以下)、天津(120平方米以下新房等)等城市部分核心区仍有限购政策。

不过,上述城市的限购政策,也已有逐步松动趋势。比如,北京近期就放松五环外限购政策——允许已拥有两套住房的京籍居民家庭,已拥有一套住房的京籍单身人士、连续在京缴纳五年及以上社保或个税的非京籍居民家庭和单身人士,在五环外新购买一套商品住房,包括新建商品住房和二手住房。这被认为是北京已经执行13年的限购政策的一次松动。

更早前,1月30日,上海市住建委、市房管局联合印发《关于优化本市住房限购政策的通知》,规定自1月31日起,在上海市连续缴纳社会保险或个人所得税已满5年及以上的非本市户籍居民,可在外环以外区域(崇明区除外)限购1套住房。

深圳日前也实施分区优化住房限购政策,将非核心区的社保限制从3年降至1年,

具体包括个人所得税、社会保险的缴交满一年(原为3年)的非深圳户籍居民家庭及成年单身人士(含离异)限购1套住房;有两个及以上未成年子女的深户居民家庭在执行现有住房限购政策的基础上,可再购买1套住房等。

广州在一线城市中解绑力度相对不小,除了取消番禺、黄埔、花都和白云江高镇、太和镇、人和镇、钟落潭镇区域的限购,只保留了天河、越秀、海珠、荔湾、南沙和白云靠近核心的片区外,还将限购区的社保门槛由5年降至2年。

至于天津,不仅放开了限购区(市六区)120平方米以上住房的限购政策,还明确京津冀两地与天津市户籍居民“同权”,即北京市、河北省的户籍居民以及在两省市就业的人员,在天津购买住房时,可享受与天津本地户籍居民相同的购房政策。

在严跃进看来,杭州此番全面取消住房限购,有助于全国其他城市的政策全面放松,是房地产供求关系发生重大变化后地方政策放松的标杆性事件,也是政策全方位调整的标志性事件。

他认为,5月份将迎来一波全国罕见的放松潮,会涉及购房政策、首套房认定标准政策、二手房出售政策、摇号政策、落户政策、高品质住宅政策等,有助于真正促进房地产市场的循环和健康发展。

不过,谈及外界普遍关心的北上广深四个一线城市是否会全面取消住房限购政策时,严跃进表示,四个一线城市完全放开的可能性不大。在他看来,如果没有社保等约束,可能会衍生一些问题,比如说房价炒作等。所以,适当设置社保限制是合乎情理的。现在各地没有全面放开限购的城市,比如天津等也都有类似的约束,“但基本上约束都变少了”。

(中国新闻周刊)

## 中国邮政集团有限公司西藏自治区分公司林芝波密县代理金融网点 装修改造项目公开竞争性磋商公告

西藏瀚祥工程项目管理有限公司受中国邮政集团有限公司西藏自治区分公司的委托,对中国邮政集团有限公司西藏自治区分公司林芝波密县代理金融网点装修改造项目(项目编号:ZXHX-DL-YZ-20240501)以竞争性磋商方式组织采购,欢迎符合条件的供应商参加本项目磋商。

### 一、项目基本情况

**项目名称:**中国邮政集团有限公司西藏自治区分公司林芝波密县代理金融网点装修改造项目

**最高限价(含税):**246535900元(大写:贰佰肆拾陆万伍仟叁佰伍拾玖元)

**采购内容:**该项目需对林芝波密县代理金融网点进行装修改造,改造规模约为320平方米,需采购项目的施工任务,主要建设内容包括:本项目涉及的拆除、建筑安装、装饰装修、网点标准化建设、电气、给排水、消防及安防工程,项目涉及的临时营业厅设置搬迁、智能业务库建设等内容。具体内容及要求详见磋商文件。

### 二、申请人的资格要求:

1、该项目要求供应商必须是在中华人民共和国境内(港澳台除外)依法注册的、具有独立法人资格的、能独立承担民事责任的、有能力为本项目提供服务的单位。

2、该项目要求供应商具备房屋建筑工程施工总承包叁级(含)以上并具备有效的安全生产许可证;区外企业需具备有效的在藏备案证明。

3、供应商具备有效的营业执照、税务登记证、组织机构代码证(如企业是“三证合一”的新营业执照,则提供“三证合一”的营业执照即可);能够开具正规的增值税专用发票;供应商具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度,在信用中国、政府采购网、裁判文书网、中国执行信息公开网、全国建筑市场监管公共服务平台、西藏自治区建筑市场监管公共服务平台等征信平台无可能体现履约能力等问题影响项

目执行的诉讼,被执行及其他不良信息记录;近三年承接过的项目无围标、串标、转包、违法分包及欠薪信访等违法行为和不良记录。

4、企业法定代表人为同一人或者存在控股、管理关系的不同投标人,不得同时参加本项目的投标。

5、与邮政无投资关系且存在以下情况的,不得参加该项目的投标:邮政领导人员及其亲属和其他特定关系人、邮政员工持股(限非上市公司),以个人身份(组织委派的除外)担任法人、董事长、总经理、监事的企业,以及邮政所属工会或员工集体出资成立的企业。

6、本项目不允许转包、违法分包,不接受联合体磋商。  
7、供应商未被中国邮政企业列入采购供应商黑名单管理准入限制范围。

### 三、获取采购文件

1、凡有意参加本项目的供应商请于:2024年5月10日至2024年5月15日,每日9:30至12:30,15:30至18:00,进入《中国邮政电子采购与供应平台》线上报名获取磋商文件。

2、CA办理及磋商文件获取:进入《中国邮政电子采购与供应平台》(https://cg.11185.cn)首页-用户中心-下载中心-下载操作手册(详细阅读,根据操作手册完成注册、登录、CA办理、平台相关应用的安装使用、供应商报名(请务必按要求填写,并上传报名资料的原件扫描件)等待审核-审核通过后-标书购买-确认标书费-供应商下载磋商文件)。可联系客服电话400-788-8550或400-898-8881(周一~周五9:00-17:00)。

磋商文件850元/套,售出不退。购买文件请联系招标代理联系电话。

### 四、响应文件的递交

1、线上电子版与纸质版响应文件递交的截止时间均为2024年5月22日上午10:00(北京时间),供应商应在截止时

间前通过“中国邮政投标管家”递交加密的电子版响应文件;开标时,供应商应通过制作电子版响应文件的电脑解密电子版响应文件,保证网络畅通、运行环境良好、介质完好等。开标形式:本项目采用在“中国邮政投标管家”线上解密开标。

2、供应商须在平台下载《中国邮政投标管家》工具结合CA证书,进行电子版响应文件的编制,并在开标前进行加密后上传至平台。开标时,使用CA证书进行线上电子版响应文件解密。  
3、递交及解密地点:拉萨市堆龙德庆区东嘎时代广场7栋1单元9-02号开标室。供应商须派代表当面递交纸质版响应文件,并且在规定时间内解密线上电子版响应文件,线上解密时间截止为2024年5月22日上午11:00。线上电子版响应文件与纸质版响应文件内容须相同。

采购人不接受以邮寄、传真、电子邮件等方式递交的响应文件。逾期或不符合规定的响应文件恕不接受。

五、磋商:磋商时间和地点同响应文件递交截止时间和地点。

### 六、发布公告的媒体

本公告同时在中国邮政集团有限公司官网、中国邮政电子采购与供应平台、西藏商报、中国招标投标公共服务平台发布,其他媒介转载无效。

### 七、联系方式

**采购人:**中国邮政集团有限公司西藏自治区分公司  
**地址:**西藏自治区拉萨市北京中路33号  
**电话:**0891-6241348  
**代理机构:**西藏瀚祥工程项目管理有限公司  
**地址:**拉萨市堆龙德庆区东嘎时代广场7栋1单元9-02号  
**联系人:**张工.18782031015