中新网12月13日电(中新财经记者 左宇坤)时隔7年，广东佛山的房地产市场再次翻开全面放开限购的新篇章。

2021年，佛山市的GDP达到1.22万亿元，在拥有广州、深圳等经济强市的广东省仍然稳居第三，是一座低调的新一线城市。当前，有越来越多能级高、发展强的城市传出了限购放开的声音，为房地产市场带来新的信号。

资料图：购房者在查看了解楼盘。中新社记者 刘忠俊 摄

解除“限购”，启动“限售”

12月9日，佛山市住建局发布《关于进一步优化房地产调控政策的通知》(以下简称《通知》)，明确自2022年12月10日起，在本市禅城区祖庙街道、南海区桂城街道、顺德区大良街道购买的新建商品住房，须自商品房买卖合同网签备案之日起满3年方可上市交易。上述区域暂停实施住房限购政策。

回溯佛山上一次全面放开限购还是在2015年，后又于2016年底再次重启部分限购。本次《通知》的出台，也意味着佛山执行了6年的限购政策全部取消。

这也是佛山今年内第三次调整限购政策。4月，佛山出台了“满5年的二手房不计入限购”的政策；又在6月份大幅缩小限购区域，除了本次《通知》中的三个核心镇街，其他地区均退出限购。

除此之外，佛山也在今年陆续推出过二手房“带押过户”、非限购区首套新房2成首付、房贷利率下调等措施，在当时引发了一定的关注，但后续市场反馈并不明显。

克而瑞数据显示，在6月成交高峰之后，近5个月佛山一手住宅成交量回落至4000-6000套/月。11月由于佛山疫情反复，顺德部分镇街及南海临广区域备受影响，导致整体成交仅剩4077套。

值得注意的是，佛山此次并不是将限购“一退了之”，而是以限售取代限购。

“这也遵循了‘小步快跑’原则，体现了逐步引导市场预期和修复市场需求端动力的基调。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉解释称，退出限购是为了激活换房需求，但为了避免未来市场回暖后短期炒作进场，推出了三年限售，鼓励长期持有。

多个二线城市释放“限购放松”信号

“新一轮需求端的鼓励政策已经全面进入到热点城市了，特别是像佛山这样的新一线城市。”李宇嘉指出，不久前，城市能级比佛山要大的西安、成都、杭州等都已开始调整限购，佛山退出限购也不奇怪。

11月，成都年内第三次优化楼市限购，政策涉及重划限购区域、取消购房资格顺位等。创新之处主要体现在将中心区和热点新区统一为一个限购区域，从而释放市区内和热点区域跨区域购房的需求。

西安限购政策的变化落脚于调整限购范围和缩短非本地户籍家庭社保年限。据西安市住建局11月发布的相关通知，从市外迁入西安且在住房限购区域无住房的居民家庭，落户后即可在住房限购区域购买首套二手住房，取消了此前“须在购房前落户满1年”的要求。

厦门则于12月5日起调整岛外限购政策：在厦门市实际工作和生活的非本市户籍无住房家庭和个人可在岛外限购1套住房。岛内限购政策不变。

在本轮限购政策优化的过程中，各新一线、强二线城市成为了“主阵地”。诸葛找房数据研究中心高级分析师关荣雪认为，二线城市本身具有一定韧性，产业基础相对完善，也是很多群体的定居选择地。在房地产市场修复阶段，放松限购政策的试探性也是较为必要的，可以有效判断政策是否可以进一步推进，是否能更好地实现政策的积极作用。

“新一轮需求端的政策优化已经开始，一方面是对疫情后消费和需求的全面促进，另一方面也是配合‘三支箭’尽快落地。”李宇嘉认为，当前商品房市场需求端比较疲弱，对于解决供给端保交楼、风险处置是不利的。要想让信贷、债券、股权等“三支箭”尽快落地，就必须让市场需求端保持一定的活跃度，恢复市场和企业自身的造血功能。