12月6日，据“厦门日报”微信公众号，自2022年12月5日起，厦门市岛外限购政策略有调整，岛外限购政策调整为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，仍为过去4年连续缴纳3年社保或申报个税的非本市户籍家庭和个人，以及符合条件的非本市户籍人才在岛内限购1套住房。

按照规定，非本市户籍家庭和个人原则上限购1套，本市户籍家庭原则上限购2套。

今年5月，厦门曾调整住房限购政策，满足群众刚需和改善性需求。此前，对于非户籍家庭和个人在岛外购房的表述为：服务跨岛发展战略，支持稳定就业人群的自住需求，促进职住平衡、产城融合，在厦门市稳定就业半年以上的无住房非本市户籍家庭和个人,可在本市岛外购买一套自住商品住房。按照要求，非厦门市购房者或家庭持有半年以上劳动合同、工作证明或者医社保证明，即可在岛外购买一套住房。

中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静指出，2022年，伴随着全国房地产市场的持续调整，叠加疫情影响，厦门房地产市场亦处于调整阶段。

从价格表现看，2022年1-11月厦门新建住宅价格累计上涨0.2%。11月，新建住宅价格环比连续2个月下跌，跌幅为0.01%。二手住宅价格1-11月累计上涨3.16%，9月以来，价格持续下跌，11月，厦门二手住宅价格环比下跌0.05%。

从成交情况看，1-11月，厦门岛内新建商品住宅成交规模同比下降34.6%，岛外同比降幅55%。其中，岛外部分区域市场调整压力较大，翔安区、集美区销售面积同比下降均超六成。

陈文静认为，厦门商品住宅市场成交规模呈现企稳态势，但价格调整态势未见明显好转，短期库存去化时间超20个月，库存去化压力下，房价仍面临一定下行压力。短期来看，厦门供需两端政策有望继续优化调整，进一步支持刚需和改善性住房需求释放，市场有望进一步修复。

多个二线城市缩窄限购区域

可以看到，今年三季度以来，已有多个二线热点城市开始优化调整限购政策。据澎湃新闻统计，包括青岛、济南、苏州、天津、成都、西安等核心二线城市优化政策已陆续出台。

其中，青岛、济南、成都、西安等地相继缩窄限购区域。

以青岛为例，青岛于9月15日优化限购政策。按照青岛市发布的《我市动态完善房地产政策》：继续在市南区、市北区（原四方区域除外）实行限购政策；对限购区域内新建商品住房，本地居民限购2套，二孩、三孩家庭可增购1套，外地居民居住满半年限购1套。

山东省青岛市住房和城乡建设局相关工作人员对澎湃新闻记者表示，新政策中，二手房限购区域有所调整，市南区、市北区一手房、二手房仍实行限购政策，其他区域一手房、二手房均放开限购。

济南则在今年5月缩窄限购范围的基础上再次于9月优化限购政策措施。9月15日，据《济南日报》，为进一步支持刚性和改善性住房需求，济南市持续优化房地产政策措施，继续对二环以内的历下区、市中区区域实施限购，自9月16日起实施。这也意味着“除了这两个区域以外，其他区域不用再审限购了”。

另以四川成都为例，成都市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室印发《关于进一步优化区域限购措施的通知》，宣布自2022年11月18日起施行新政。将天府新区成都直管区、成都高新区西部园区、锦江区、青羊区、金牛区等在内的12个区统一为一个住房限购区域，具备该区域内任一区购房资格的居民家庭以及具备成都高新区南部园区购房资格的居民家庭，均可在该限购区域内购买住房。该区域购房套数、户籍社保年限等住房限购要求保持不变。

随后，11月19日，陕西省西安市促进房地产市场平稳健康发展协调领导小组发布《关于支持刚性和改善性住房需求有关问题的通知》，宣布临潼区，西咸新区沣东新城上林街道，沣西新城高桥街道、马王街道，高新区托管的非限购区域不再列入西安住房限购限售范围。

更多城市或“优先放松郊区限购”

天津、苏州的限购政策也有所松动，不过苏州取消限购政策现“一日游”。

今年9月14日，市场消息传出，江苏省苏州市对限购政策做出调整，非苏州本地户籍居民无需提供社保缴纳证明可直接购买首套房。按照新政，苏州六区（包括相城区、姑苏区、吴中区、吴江区、工业园区、高新区）对外地人购买首套房政策进行了调整，不再需要出示社保证明或个税证明。

随后，多区房产交易中心工作人员证实政策属实。

不过，9月16日，澎湃新闻从江苏省苏州市姑苏区、相城区、吴中区、高新区房产相关部门获悉，姑苏区、相城区、吴中区、高新区针对非户籍居民家庭的限购政策恢复至原政策执行，即：非苏州户籍居民家庭购房条件为3年内在苏州连续缴纳6个月社保。

青岛市住房和城乡建设局则是将《我市动态完善房地产政策》中“对限购区域内新建商品住房，本地居民限购2套，二孩、三孩家庭可增购1套，外地居民居住满半年限购1套；二手住房不再限购。”一句中删除了“二手住房不再限购”的表述。

中指研究院指出，二线城市作为区域核心，住房需求支撑度较高、居民收入水平相对较好，政策放松有利于激发市场的交易活力，促进住房需求释放，从而产生示范作用，带动整体市场修复，但需注意的是，在政策尺度方面，“房住不炒”仍是政策底线，各方都需保持合理预期。因此，苏州、青岛部分取消限购政策被撤回，进一步表明“房住不炒”仍是政策的底线。在各类限制性政策中，外地户籍限购是核心城市实现“房住不炒”的重要防火墙，短期来看，热点二线城市全面取消限购的可能性较小，预计更多城市或以“优先放松郊区限购”的方式渐进式推进。

诸葛找房数据研究中心高级分析师关荣雪认为，二线城市试探性放松限购进一步说明政策出台的严谨性，首先在市场信心不足，楼市成交动力偏低的背景下，多城适度放松楼市政策，其中不乏放松限购这类带动力较强的政策，以促进购房需求进一步释放，带动成交回升，是符合市场需要的；不过，对于二线城市而言，这类城市市场本身往往具有一定韧性，同时产业基础相对完善，也是很多群体的定居选择地，因此在放松限购方面既要考虑提升市场活跃度，也要谨慎避免炒房群体的流入，尤其在房地产市场处于修复阶段，这时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，推动房地产市场平稳健康发展。