房地产市场正在经历一轮“前所未见”政策潮

楼市近期出现三大“可喜”变化

近期，我国房地产市场正在经历一轮“前所未见”的政策调整。所谓“前所未见”有两重含义：一是政策力度大幅超预期，超过80%城市首套房首付比例已降至15%的历史最低水平，购房政策全面走向宽松阶段；二是“解题思路”与以往完全不同，此次出台的房地产项目“白名单”制度、政府收购部分存量商品住房用于保障性住房等都是前所未见的政策措施。“前所未有”的政策潮开启楼市调控和发展的新时代，近期楼市出现三大“可喜”变化。

变化1 “老破小”交易升温

近期，在一二线城市，卖不动的“老破小”似乎打了个翻身仗。

据机构统计，杭州5月9日全面取消限购后，“老破小”的日均成交量同比增长38%，交易活跃度大增。这并非靠“以价换量”取得。近期，部分杭州市中心老小区出现“量价齐升”的状况，有业主挂牌价每平方米“逆势”上调1000元–2000元。

北京海淀区一位中介经纪人也表示，近期“老破小”的带看量和成交量都有明显提高。

“老破小”一般是指城区房龄老、房屋破旧，且内部面积较小(一般小于70平方米)的房子。在本轮楼市调整中，“老破小”房价率先下跌，且跌幅较大。这种被业内视为“劝退资产”的房子交易升温背后有两个逻辑。

首先，经历一轮房价调整，“老破小”价格跌回均衡水平，购买性价比提升。

随着价格下调，“老破小”的租售比明显提升，一套总价200万元左右的房子买来出租，月租金基本可以覆盖房贷月供，20–30年内可以回本，收益情况好于其他类型住房。

其次，作为住房改善链条的底端，“老破小”升温也显示出近期购房者情绪有所改善。

“老破小”升温是房价调整后，供求关系重新匹配的结果。不同类别房产达到回暖临界点会有先有后，此番“老破小”升温反映出市场真实的潜在需求依然较大。

变化2 二手房挂牌量“不升反降”

另一大变化在于近期北京二手房成交受政策提振放量的同时，二手房挂牌量不增反减。这可能是市场情绪好转的另一个先导信号。

去年以来，多轮楼市利好政策发出后，均带来二手房挂牌量的短期激增。这是预期不稳前提下，恐慌性情绪的集中表现，部分业主急于套现离场。但本轮楼市政策之后，这一情况有所改善。

据北京市住建委发布，刚刚过去的5月份，北京二手住宅网签量为近1.34万套，环比增长0.2%，同比增长3.1%。另据中原地产研究中心统计，5月份北京二手房挂牌量减少了5000多套。

尽管后续挂牌情况仍需观察，但短期挂牌量不升反降，一定程度上说明购房者情绪开始出现积极变化。

变化3 百强房企销售额回升

专家表示，房企业绩修复是摆脱流动性困境、保交房的关键所在。

5月份百强房企业绩小幅回升。据中指研究院统计，百强房企5月销售额环比增长4.95%；克而瑞研究中心发布的当月房企销售操盘金额环比也有3.4%的增长。绿城中国、中建壹品等房企销售增长强劲。

也需要看到，5月份，房企业绩绝对水平仍处于低位，同比仍在下行通道，销售量的修复、市场信心的恢复都需要时间。

总的来看，上述三大变化显示当前房地产市场在再平衡过程中势能的变化。需要注意的是，这些指标大多反映局部市场的表现，尚未能形成整体性、趋势性的转折。目前多数城市房地产市场仍处于需求修复期，后续如果超预期的政策组合拳持续发力，楼市积极因素有望逐渐累加。

相关新闻

苏州全面取消限购 购房可落户

继杭州、西安之后，苏州也全面取消了限购。6日2日，苏州市房地产长效机制试点工作领导小组发布通知，即日起实施16条楼市新措施。本次政策中最受关注的除了苏州全面取消了限购，还有购房可落户。

按最新政策，苏州全市范围内不再审核购房资格。同时，实施换购住房个税退税优惠；实施购房契税补贴，对购买新建商品住房的给予50%契税补贴，对“卖旧买新”的实施分层次购房契税补贴。

取消限购的同时，苏州还从需求端出台了具有激励性的相关措施。通知显示，在苏州市购买或拥有合法产权住房且实际居住的非苏州户籍人员，可以申请办理落户。

易居研究院研究总监严跃进表示，“购房送户口”颇受外界关注，按照过去的理解，有房产不一定可以获得户口。对于类似苏州这样能级相对较高的城市，拥有房产或购房可获得户口，表明支持楼市的力度很大了。预计该项措施将吸引不少购房者买房和定居。

此外，苏州还将推动商品住房去库存，坚持“以需定购”，组织地方国有企业以合理价格收购部分存量商品住房用作保障性住房。鼓励和支持有条件的企事业单位、社会主体购买商品住房用于职工租住。

综合中新社、新华社、央视网报道

以色列国防部长加兰特

在军方声明中披露“不接受哈马斯在加沙地带的统治”

以色列防长：正研究如何“替换掉”哈马斯

以色列国防部长约亚夫·加兰特2日说，在加沙地带战事终结以前的任何阶段，以方都不会接受由巴勒斯坦伊斯兰抵抗运动(哈马斯)继续控制这一地带，正在研究哈马斯的“替代者”。

在加沙清除哈马斯 以方欲引入“替代势力”

加兰特2日在一份军方声明中披露，以军在加沙地带开展军事行动的同时，国防部门“正在评估哈马斯以外的选择”。“我们将隔离(加沙地带)一些地区，把哈马斯人员从这些地区清除，引入能组建替代政府的势力。”

按加兰特的说法，这个“替代势力”将对哈马斯构成“威胁”，但他没有对替代方案作详细说明。

2007年，哈马斯与巴勒斯坦解放组织主流派别巴民族解放运动(法塔赫)爆发冲突后，哈马斯控制了加沙地带，法塔赫实际控制约旦河西岸地区。

加兰特在最新声明中说，以方军事行动，连同引入替代政府的可能性，将导致哈马斯执政被推翻、被扣押人员获释。“在任何旨在结束战争的进程中，我们都不接受哈马斯在加沙地带的统治。”

旨在实现加沙停火 美国提议三个阶段措施

5月31日，美国总统约瑟夫·拜登公布一项旨在实现加沙地带永久停火并确保被扣押人员获释的新提议。他在讲话中提到，这项提议将“在加沙地带创造一个没有哈马斯掌权的更好未来”。尽管拜登没有提及如何实现上述目标，但据路透社报道，美方新提议包含三个阶段的措施，并且不排斥哈马斯继续发挥作用，这与以色列决心彻底消灭哈马斯的立场有冲突。

在美方最新提议中，第一阶段是为期6周的“完全停火”，其间以军从加沙地带所有人口聚集区撤出，哈马斯和以色列相互释放部分关押人员等；第二阶段，哈马斯将释放剩余被扣押人员，以军作为交换将全部撤出加沙地带；第三阶段将开启加沙地带的大规模重建计划等。

按照拜登的说法，这一“全面新提议”是美国与以色列、卡塔尔、埃及和其他中东国家多轮外交对话的产物。不过，多家媒体在报道中提及，相关方过去数月围绕多份类似的停火及“放人”三阶段方案展开谈判，但都以失败告终。

以色列总理本雅明·内塔尼亚胡的顾问奥菲尔·法尔克2日接受英国《星期日泰晤士报》采访时说，美方的提议“不是个好提议”，但以方还是接受了，“我们迫切希望人质获释”。

哈马斯方面对美方提议表示欢迎。哈马斯高级成员萨米·阿布·祖赫里2日说：“哈马斯太大了，内塔尼亚胡或拜登无法绕过或排挤它。”

综合新华社、央视网报道

新晚报 拍卖/公告 订版 13613600156 编辑

拍卖公告

黑龙江农垦宝隆拍卖有限公司接受委托，定于**2024年6月20日上午9时30分**，在中拍平台举行公开拍卖会。

拍卖标的：亚麻制品类存货(亚麻布1569包、亚麻纱4424包、亚麻衬衫805箱绍兴市越城区国宁仓储服务部库)(亚麻布2532包、亚麻衬衫962箱绍兴金储云仓供应链仓库)，**起拍价2828万元**。

注：亚麻布、亚麻纱以包数为准，亚麻衬衫以箱数为准(存货清单备注亚麻布长度、亚麻纱重量、衬衫件数仅供参考)部分散包。

竞买人务必实地看样并取得现场看样确认单，现场看样诚意金100万元于2024年6月12日前交到我公司账户，无意购买者诚意金18号退回。意向受让方须为在中华人民共和国境内依法设立并有效存续的企业法人、其他组织或具有完全民事行为能力的自然人，有意竞买者请携带营业执照、法人身份证、自然人身份证，现场看样确认单，交纳竞拍保证金500万元，于2024年6月18日15时前到哈尔滨市香坊区珠江路29号8楼805室办理竞买手续。成交后买受人需向中拍平台交纳软件使用费。

展样时间：2024年6月13日–2024年6月14日

展样地址：浙江省绍兴市世纪西路1号绍兴市越城区国宁仓储服务部库、浙江省绍兴市袍江工业区中兴大道与育贤路交叉口绍兴金储云仓供应链仓库

展样电话：15046092286 刘先生

联系电话：0451–55195722 转分机8001　13384607706 梁女士