

北京楼市解除“离异限购”

一线城市楼市调控底牌渐现

二三线城市普遍松绑楼市限购令后，一线城市限购政策如同春天的冰层“开始作响”。3月27日起，北京不再执行“夫妻离异任何一方3年内不得在京购房”的政策规定。

目前，仅有深圳上海南京等重点城市还在执行若有似无的“离异限购”——显然，没人指望这项政策的废止能给房地产市场带来多大影响，但这会让人们回想起政策出台时楼市的疯狂。

“离异限购”政策的出台和废止呼应了此一时彼一时的光景。今年政府工作报告提出“优化房地产政策”，地方政府“要用好调控自主权”，如今，一二线城市面临不同的局面。

昔日楼市火热催生离婚潮

北京刚刚废止的“离异限购”政策，源起于那个楼市“见风就涨”的年代。

2013年初，楼市“国五条”细则发布，规定“出售自有住房按转让所得20%征税，唯一住房免税”，而离婚就成了有效避税途径。年底媒体报道显示，北京当年离婚数猛增40%，上海前三季度登记离婚数超2012全年。此后数年，随着楼市一波波的火热，一线城市接连爆发离婚潮。

我们来看看2016年轰动一时的上海离婚潮。2015年，上海楼市急剧升温，次年年初，被称为史上最严的“沪九条”出台，要求从紧执行差别化住房信贷政策。8月，当地流传多个房产限购新政版本，其中包括“如果离婚不足一年，限购及贷款政策按离婚前的家庭情况处理”。

一个可供参考的数据是，从限贷消息传出次日开始，上海市内打车去往民政局或婚姻登记中心的出行量就出现明显增长。行业龙头数据显示，2015年8月29日和30日两天相比此前一周同一时段增长近两倍。市内多家区级婚姻登记中心工作人员表示“最近办理离婚的人特别多”。

这股离婚潮背后的逻辑是，一本离婚证，既能多个购房名额，还能享受低首付。以500万房产为例，首套房比二套房首付少200万。一线城市楼市限购、限贷后，“假离婚”成



为很多人钻空子购房的手段。如此乱象下，重点城市开始堵漏。

2020年7月，深圳率先出手出台措施，夫妻离异的，任何一方自夫妻离异之日起3年内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。一个月后，南京出台了类似规定，只不过时限由“离异3年内”变成“离异2年内”，相比深圳稍微宽松一点。

2021年，沪深同时出重拳封堵“假离婚”。上海的规定与深圳一模一样；北京则规定，原家庭在离异前拥有住房套数不符合规定的，自离异之日起3年内，任何一方均不得在本市购房。这一年鹏城还打了个补丁：离婚将房产登记给无购房资格一方，另一方3年内不得购房。

“离异限购”已无现实意义

楼市异常火热、价格持续上扬，是“离异限购”政策出台的时代背景，通过离婚获得购房资格、贷款便利的行为，如今已没有了现实支撑。

中指研究院数据显示，去年全年，重点百城新建商品房成交面积下降约6%，绝对规模为2016年以来最低；全国土地成交面积12.8亿平方米，下降20%，成交总额3.9万亿元，下跌了17%。楼市大调整、上涨预期落空，离婚

买房卖房就没有了“动力”。

在这样的背景之下，北京废止实施近3年的“离婚限购”政策，就显得波澜不惊。虽然深圳、上海、南京等地还在执行该政策，但早已似有若无——“以前假离婚买房是为了房子升值，如今假离婚买房图啥？”

事实上，不光“离异限购”政策可有可无，一线、强二线城市多项限购政策早已“解冻”。去年9月，广州黄埔、番禺限购解除，今年初，广州又发布新政，120平方米以上房子随便买，成为首个放开中心城区限购的一线城市，“只要房子出租就不限购，只要卖掉一套就能买一套”。

随广州之后，苏州迅速跟进，主城六区与昆山、张家港、常熟、太仓全面放开限购。1月底，上海取消非沪籍单身购房限制，外环外可购1套房。在废止“离异限购”政策之前的2月，北京取消了在通州购房须落户或纳税、社保满三年的限制。此外，杭州全面取消二手房限购。

值得关注的是，住房“供给侧”也开始解除限制。深圳已废止实施多年的“70/90”政策，该政策是指住宅项目中90平方米以下住房面积须达70%以上，这意味着新楼盘供应将不再限制大户型比例。上海近期的土地出让，也对“70/

90”政策进行优化，加大对改善性住房的支持。

京沪微调政策小步快跑

中原地产研究院统计数据显示，去年全年房地产政策优化调整累计高达1008次，在2022年历史首次突破1000次后，连续2年维持高位。三四五线城市几乎打完了所有“政策子弹”，但市场反应不明显，而一线、强二线政策敏感性相对较高，调控手段则不尽相同。

从目前的政策来看，一线城市中广州基本放开了限购政策，深圳限购政策有所放宽，上海松动迹象也比较明显。北京楼市一直比较稳定，不论是购房资格、贷款资格、房贷首付和利率，这些政策的执行力度也依然最严。

从去年底调整普通住房标准和个人住房贷款政策，到上个月解除通州“双限制”，再到此次废止离异限购，业内人士认为，北京微调符合市场预期，有利于释放一部分真实购房需求，一线城市购房政策进一步调整优化，客观上响应了国家“进一步优化房地产政策”的导向。

与广州大面积“松绑”角度不同，上海调整限购政策，放松的是对购房人群的身份限制，定向意味明显。此前非沪籍人士购房，需满足“5年社保+已婚”条件，而现在取消“已婚”条件；但限购区域与数量仍为“外环以外区域限购一套住房，崇明区除外”。

上海“小步快跑”放松限购也体现其本地特色。之前上海限制单身购房，是担心外来人口较多，买盘太大，导致房价上涨压力大。如今，外围去化难度大，比如五大新城迫切需要人口分流。购房新政一能去库存，为新区开发添砖加瓦；二能同步疏导产业和人口，实现产城融合。

强二线城市中，苏州基本上解除了限购措施，而杭州也完全放开二手房限购——“没有脱光，留下了最后一颗‘主城区商品房限购’最厉害的子弹。”业内人士称，“万一效果不理想，有及时‘补枪’的余地。”显而易见，二线城市手中的底牌，已经不多了。

本报综合消息

西宁市城市管理委员会 关于清明节期间设置临时便民祭奠场点的通告

为进一步加强城市管理，做好清明节期间市民群众祭奠相关保障和服务工作，营造干净、整洁、有序的城市环境，现就清明节期间设置临时便民祭奠场点有关事宜通告如下：

一、2024年4月1日至4月4日，城管部门将在市区内设置123处临时便民祭奠场点，开放时间为每日9:00—23:00。请有需求的市民前往指定场点进行祭奠活动。

二、严禁在街道、广场、小区、楼院、绿地、林地、河道等一切公共场地焚烧纸钱冥币进行祭奠活动。

三、在临时便民祭奠场点开展祭奠活动时，广大市民群众要特别注意消防安全和人身安全，不得在焚烧容器周边地面焚烧纸钱；不得向焚烧容器内泼洒或倾倒酒水；不得一次性往

焚烧容器里投放大量的焚烧物；不得大幅度翻搅焚烧容器内的焚烧物。

四、开展错峰祭奠，携带适量焚烧物品，自觉排队，有序祭奠，尽可能减少人员聚集、扎堆等现象。

五、各区人民政府、各园区管委会要加强清明节临时便民祭奠场点的管理，压紧压实各镇办、各有关部门工作责任，设置消防设施设备和物品，加强巡查检查，强化临时便民祭奠场点卫生保洁、秩序维护、消防安全管理等工作，确保市民群众祭奠活动安全有序进行。

六、各区城管和环卫部门要做好临时便民祭奠场点的保障和服务工作，加大街面巡查和管控力度，对在公共场地随意

焚烧纸钱冥币的行为及时进行劝导，积极引导市民群众到指定地点进行祭奠。

七、公安、民政、应急、林草、消防救援等部门要根据各自的工作职责，做好清明期间市民群众祭奠管理服务和安全防范工作，遇有突发情况要第一时间快速有效稳妥处置。

八、广大市民群众要积极树立绿色发展理念，自觉移风易俗，倡导文明新风，践行绿色、文明、环保生活方式，自觉遵守城市管理条例规章，共同维护干净整洁优美的城市环境和生活家园。

西宁市城市管理委员会
2024年3月30日

2024年清明节期间临时便民祭奠场点(123处)

城东区(18处) - 康西二路与纺织巷十字路口 - 湟中路中国移动门口 - 南山东路与德令哈路十字路口东南角 - 八一一路黄南小区门口 - 南山路与博雅路十字路口西南角 - 昆仑路与博文路交汇处西北角 - 昆仑东路与博雅路十字路口西北角向西100米处 - 夏都大街与湟中路十字路口东北角 - 共和路与昆仑路十字路口 - 昆仑路南庄子桥下 - 滨河路与七一路十字供热公司东侧100米 - 五一早市门口 - 滨河北路利源小区西门 - 互助路中庄渠粮油市场对面小游园 - 西宁十四中对面东府嘉和小区门口 - 宁互路与互助路丁字路口 - 滨河北路宁诚佳苑后门 - 互助路海亮大都汇门口	城西区(25处) - 大同街西延伸段环卫休息点门口 - 滨河南路中段省委家属院后门对面 - 青海日报社家属院后门 - 滨河南路城市先锋对面小广场 - 七一路省中医院对面香水书院小广场 - 新民街玉井巷小学对面 - 同安路高速路出入口 - 瑞源路工商银行门口 - 新城大道国税局门口 - 人民街悦玺公寓楼下(水井巷东侧) - 碧水路路口24h警务车附近 - 砖厂路南川西路客运站北侧 - 安宁路中段百韵华居十字路口 14.12号公路香格里拉3期靠山路段 - 红星天铂一期南口(城东区人民医院门口) - 香格里拉七期凤临大街十字路口 - 郁金香大街市民中心南口 - 南川特大桥下万科城B区北门向北300米 - 香格里拉路迪卡依超市门口 - 劳动路和南山路交界处 - 建材巷南滩街道办事处东侧和悦广场 - 前营街下宏广场(原前营街小学门口) - 烈士陵园南侧围墙向东20米处 - 南川东路第二小学北侧龙泰小广场 - 南川东路小学桥头南侧	城北区(35处) - 人民公园与秀水路交叉路口 - 同仁路东湖滨馆入口平台处 - 海宏一号C区和D区小广场 - 海晏桥(文亨巷与海晏路十字北侧) - 世通国际小区海湖社区门前 - 海湖新区公共桥南侧小广场 - 西关大街延伸段和文博路十字路口 - 南川西路与新华巷交叉口三角花园内 - 高槽巷门洞口 - 游园巷东口 - 南交通巷新宁广场东侧 - 西山一巷十字路口 - 盛昌路与五四西路交叉口 - 恒邦紫禁城南门文景街西社区门口 - 西关大街与通海路交叉路口西南角 - 宁靖路北口 - 建研巷东侧 - 冷湖路与盐湖巷丁字路口 - 海晏路二巷湟水河旁 - 湟岸巷52号大院內 - 趣园巷(兴海路与趣园路交叉路口) - 富兴路口富兴花园小区东西两侧 - 汇宁路东侧早市人口 - 羚羊路三勘院门口 - 南梁路高架桥下	城南区(11处) - 八一一路与民和路西南角 - 九眼泉路隆豪万利园门口 - 团结桥7天宾馆门口 - 金汇路信园小区东侧大坡处 - 民航路与金和路口东侧 - 金桥路凯颐家园小区西门 - 昆仑路荣豪花园门口西侧 - 八一一路步行街北侧小广场内 - 金桥路与泉景路口东南角 - 金汇路与九眼泉路口西南角 - 昆仑路景泰家园门口西侧
生物园区(5处) - 纬一路与经一路丁字路北口 - 经一路与纬二路丁字路东南西北路口 - 经一路与纬三路丁字路东西口 - 纬五路紫恒帝景花园小区出口北侧 - 金铃大街与迎新路北侧人行道路	南川工业园区(4处) - 谢家寨祠堂口 - 谢家寨彩门口 - 王斌堡大门口 - 张家庄彩门口		27.北城夜市东口 - 景程路东口 - 济湟路北口铁路东侧 - 滨河北路三河小区后门 - 泰和广场对面朝阳东路十字高架桥下 - 秀水一巷南口、秀水二巷河边 - 民政桥河边西侧 - 西站一巷南侧、西站二巷南侧 - 南辅路朝阳新村小区门口