

多城全面放松住房限购的背后

实行了14年的住房限购在不少城市成为历史。

5月9日,一天两座热点城市杭州市、西安市相继宣布全面取消住房限购。10余天前,成都市才宣布全面取消住房限购。截至目前,除了北京、上海、广州、深圳4个一线城市,仅剩海南省、天津市、广东省珠海市仍处于部分放开限购的状态。

多城全面放松住房限购的背后有哪些深意?将带来怎样的影响?

有人想“抄底” 有人在观望

在这些城市中,杭州最受关注。5月9日上午,杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于优化调整房地产市场调控政策的通知》(以下简称《通知》),明确在杭州市范围内购买住房,不再审核购房资格。此次杭州楼市新政也称为“杭七条”。

一直以来,作为热点城市,杭州的楼市较为坚挺,此次全面取消住房限购,对当前的楼市来说无疑是“一石激起千层浪”,这也很快在股市反映出来。杭州新政出台的当天上午,不少上市房产企业的股价出现了明显上涨。

新政发布后,杭州二手房挂牌量激增。杭州贝壳研究院数据显示,对比4月份单日均值,新政首日二手房咨询量增加54%,二手房新增买卖房源增长91%。仅5月11日,杭州楼市新增挂牌房源939套,其中,涨价房源180套,降价房源2033套。

一些人的购房意愿有所上升,新政实施后的首个周末,杭州不少新楼盘人头攒动。

另外,也有不少刚需和刚改(改善型刚需)的潜在购房者开始“摩拳擦掌”。一位居住在杭州市近郊区的业主发现,他关注的房源价格降了不少。他说:“看着哪里都想买。”当初,他是在房价高位的时候买的房子,这套房价出现了“腰斩”。现在他打算将这套房产卖掉,作为购买新房的首付,在他看来,现在似乎正是“抄底”的时候,要“把亏的挣回来”。

当下,杭州不少人正在观望新政后楼市的反应,等待一个合适的时机“上车”或者置换现有房屋。与此同时,他们也担心现在“上车”,一旦房价继续下行,自己就成了“接盘侠”。

新政出台后的首个周末,杭州房产经纪人张帆(化名)不停在多个购房群切换,给要买房的人答疑解惑。他被问次数最多的是:“买房,可以落户吗?”“啥时候买房时机会更好,还有下跌空间吗?”“某某小区值得入手吗?”

“啥时候买房时机会更好,这是一个亘古难题。”张帆建议,购房者选中房子后,看砍价后的价格是否符合预期,再决定是否“上车”。在他看来,杭州的楼市并不缺购买力,只是很多人都担心自己成了“接盘侠”。他对杭州的楼市依然保持乐观的预期,在他看来,如果房价到了合适的位置,成交量还是会起来的。

新政首日房屋成交量明显回升。杭州市住房保障和房产管理局数据显示,5月9日,杭州新建商品房成交160套,较5月8日增加8套,环比上涨5.3%,比近一周平均水平高出92.8%。杭州存量房单日成交259套,比5月8日减少9套,环比下降3.4%,比近一周平均水平高出137.6%。

作为西北的热点城市,西安全面取消限购同样引发了不少关注。多位中介表示,新政实施后,看房者多了,但多持观望态度。诸葛找房数据显示,截至5月13日19时,当日西安新上房源3264套,环比上涨5.73%,降价房源1354套,环比下降0.17%。5月9日-11日,西安降价房源数量一直在减少。

5月起将迎来一波住房政策“放松潮”

杭州一次性全面放开住房限购的速度之快,超出了很多人的预料。

中指研究院华东大区常务副总高院生认为,“杭七条”新政是继3月14日“杭五条”新政(放开二手房限购)之后,杭州楼市又一重磅新政。

3月中旬,杭州刚放开二手房限购。据张帆介绍,“五一”假期,就有外地购房团到杭州,当日就团购了20多套房。他表示,这些人团购的是限价房,一平方米比周边低好几千元。

高院生认为,此次杭州住房限购全面放开,叠加其他配套政策,将有利于有效需求积极释放。“一方面,购房即可落户,吸纳更多省内或外地新增需求;另一方面,本地改善需求或得以加速释放。”

高院生说,中指研究院监测数据显示,今

年前4个月,杭州市区新房成交热度持续下降。基于此,杭州新房时隔近7年半再度放开限购,目的在于激发更多的潜在需求。在利好政策的催化下,杭州新房市场会出现缓慢的温和复苏态势。

纬房研究院首席分析师、中国城市经济学会房地产专业委员会副秘书长闫金强认为,从短期看,此次新政会起到一定的刺激效果。但是从长期来看,能否带动杭州楼市“筑底”反弹,还有待观察。在他看来,“政策端的发力并不能全面解决当前楼市存在的系统性问题。”

西安楼市同样也在承压。据中指研究院统计,仅一季度,西安新建住宅库存水平已经上升至1253万平方米,去化周期达到12.8个月。

中指研究院西安公司总经理石蕊认为,此次西安出台该政策的背景是西安楼市在传统的“金三银四”成色不足,房屋库存一直波动上升。作为西部重要城市,西安和成都房地产市场政策同步性较强,因此西安此轮放开也在意料之中。此举也是为全面打开外地购房者买房通道,吸引周边地区乃至西北五省购房置业群体,为市场注入新的动力。

当下,全面放开限购的城市越来越多。高院生预计,接下来,限购政策较为严格的城市可能继续优化限购政策。核心城市降低首付比例、降低房贷利率、降低交易税费等也具备一定的调整预期。

闫金强认为,杭州正式加入取消限购之列,也为后续一线城市限购政策进一步放开了想象空间。“按照当前形势发展,这种可能

性正在逐步增加。”

易居研究院研究总监严跃进认为,此次杭州房地产政策优化调整意义重大,对其他城市而言具有较强的启发性。在他看来,从5月份开始,各地或将迎来一波空前大的政策“放松潮”。

“卷起来”的政策与背后的“抢人大战”

杭州房产新政引发购房咨询“井喷”。《通知》显示,杭州还将优化积分落户政策,在杭州市取得合法产权住房的非本市户籍人员,可申请落户。政策发布之初,一些人将此条政策误解读为“买房即可落户”。

5月9日下午,杭州市住房保障局房地产业处副处长何陈煜表示,在现有的积分落户框架内,拟大幅提高自有产权住房的赋分权重,后续会出台具体的实施细则。

杭州对外来人口的吸引力巨大,尤其是不少年轻人“偏爱”杭州,新政落地意味着更多人有机会成为杭州的新市民。

为了落户与投资,有人把购房目标聚焦在杭州西湖边的“老破小”,买这里,户口可以落个好位置,房子也可以出租。也有人看好“老破小”,在赌未来这些地方会“原拆重建”。

“买房就可以落户吗?”这几天,这个问题张帆被问了太多次。目前,杭州还未出台具体细则。但不少人认为“购房积分会增加”。

热点城市落户政策放松背后是日趋激烈的“抢人大战”。南京、成都、杭州作为新一线城市,轮番下场“抢人”。近期全面放开限购的

成都、杭州、西安以及2023年全面放开的南京均为人口净流入城市。截至2023年年底,成都、杭州、西安、南京的常住人口为2140.3万人、1252.2万人、1307.82万人、954.7万人,分别比上年增加了26.7万人、14.6万人、8.23万人、5.59万人。

地产行业资深从业者、知乎房地产领域答主Jimmy Chen看到,各地出台的优化房地产市场的政策“卷起来了”。

杭州新政出台后两天,南京进一步放宽了落户条件。当日,南京市公安局印发的《关于合法稳定住所落户有关事项的通知》提到,在南京市拥有合法稳定住所且实际居住的非南京户籍人员,可以直接办理落户。

南京直接取消了积分落户模式。严跃进认为,虽然南京的落户新政并未直接指明“买房就可落户”,但从实际执行的情况来看,只要买房且具有不动产权证书,就可以迁户口和落户。

10多天前,成都在全面取消限购后的第一天,即4月29日,又支持符合条件人才申购保障性住房,并可享受商品住房预留房源支持政策。

“一个城市中只有具备足够的净流入人口,才有潜在购房的需求。”Jimmy Chen表示,全面取消限购不仅是对房地产市场的一种宏观调控,目前各地“因城施策”中陆续出台的房地产优化政策,背后实际上还隐藏着“抢人大战”,“抢人大战”不仅仅是抢“人口”,而且是抢人才。

本报综合消息

安徽阜阳一动物园 20只东北虎“非正常死亡”!“乐园”为何变“炼狱”



一只东北虎长期被关在一间“小黑屋”里。



存放动物幼崽尸体的冰柜。

“20只东北虎就这么没了”……近日,安徽阜阳野生动物园因经营权纠纷的影响,导致大量野生珍贵动物死亡,其中包括20头国家一级保护动物东北虎!此事引发社会广泛关注,不少网友表示,看了消息心情很沉重,好气愤,希望能帮助这些可怜的动物们回归健康生活,动物们是无辜的。

动物园本该是教孩子爱护动物,让大人也重温自然美好的地方,怎么就成了动物们的伤心地呢?

园没建好动物先来了

阜阳野生动物园是一家民营动物园,运营方为安徽七彩野生游乐有限公司(以下简称七彩公司),本来开园的时间是2018年春节前,但实际开业时间为2021年5月1日。记者从阜阳市颍东区林业局了解到,阜阳野生动物园建造过程并不顺利,由于土

地使用问题,导致停建近两年。当时“半成品”的园区远没有达到野生动物生存所需环境标准,配套设施更是无从谈起。

然而,动物园还没建好,动物就已经来了。2018年4月,七彩公司与阜阳腾飞驯化展演有限责任公司(以下简称腾飞公司)签署合同,腾飞公司将33只东北虎、5只非洲狮、11只黑熊、3只骆驼等动物以总价254.3万元的价格转让给七彩公司。而根据腾飞公司法人代表李良华的说法,2019年4月,腾飞公司从上海运送25只老虎到阜阳的时候,发现动物园停建了。“我一看环境根本不适合东北虎生存,就不敢再将其其他的东北虎运过来了。”李良华说。

不具备条件的动物园

在中国,老虎是野生动物保护的旗舰物种,根据规定,驯养繁殖国家一级保护野生动物要报林业部审批,二级保护野生动物则由省级林业行政主管部门审批。《中国慈善家》获得的一份国家林业和草原局文件显示,早在2018年9月11日,该局就对七彩公司做出不予许可的决定,理由是“不具备人工繁育东北虎、亚洲象和孟加拉虎相应的场所和设施条件”。

记者在阜阳野生动物园“猛兽放养区”看到,仍有多只东北虎和狮子在笼子里来回踱步,供游客观赏。对于非法饲养东北虎事宜,也有人给出不同说法。阜阳市林业局自然资源监管科工作人员告诉记者,动物园里的老虎不属于园方,而是属于和园方合作、有资质的腾飞公司的。2022年合作到期后,

腾飞公司至今没有将老虎迁走。

动物的生存环境恶劣

记者调查发现,阜阳野生动物园死亡的动物里不仅有20只老虎,还有大量其他野生动物非正常死亡,这些死亡的野生动物也属腾飞公司所有。腾飞公司给记者提供的数据显示,2019年10月至2023年3月,共死了10只东北虎,2020年6月至2023年8月,共出生小虎11只,存活仅一只;2021年5月和2023年8月,共有2只非洲狮死亡;2019年死亡1头成年长颈鹿,2023年出生的2头长颈鹿也已死亡;还有猕猴等小动物也有不同数量的死亡。

近日,记者走访阜阳野生动物园发现,死亡的野生动物幼崽的尸体至今仍存放于冰柜中,而成年东北虎、非洲狮、长颈鹿、黑熊等动物的尸体,则堆放于一个约10平米的冷藏室,等待处理。更让人担忧的是,即便是存活的野生动物,也面临生存危机,动物福利更是无从谈起。记者在现场看到,多只黑熊常年被关在狭小的铁笼中,头顶的毛发已被铁笼磨掉,露出头皮,其中一只黑熊因常年在狭小空间不能活动而导致四肢瘫痪。目前动物园里还活着的16只东北虎,其中有一部分被关在约1.5米的铁笼中,放置于室外长达数年,吃喝拉撒全在这个狭小的空间完成。还有部分东北虎和非洲狮被关在暗无天日的平房中,生存环境极其恶劣。

官方成立调查组全面调查

记者调查得知,造成这一切的源头是经营权的纠纷问题。因为动物园的经营权纠纷,导致园方停发员工工资,并把自己精心培养的技术骨干全部赶走,动物园停电,导致野生动物要么饥渴死亡,要么是体弱多病,寿命减短。除此以外,园区人员对待动物的漠不关心以及不合理的饲养方式,也是导致这些动物悲惨下场的关键因素之一。

在新闻曝光并引发公众关注后,安徽阜阳野生动物园昨日发布临时闭园公告,称由于天气炎热,园区部分场馆进行升级改造,5月13日~5月15日闭园三天,5月16日正常营业。

阜阳市人民政府新闻办公室发布《关于颍东区民营动物园涉野生动物死亡网络舆情的情况通报》。称阜阳市政府已经成立调查组,对涉野生动物死亡一事进行全面调查,后续调查和处置情况将及时向社会公布。

本报综合消息