

# 上海苏州优化住房限购影响几何

## 专家:更多城市或将政策跟进

1月30日,两大热点城市对住房限购政策的调整引发关注。先是有着“最强地级市”之称的江苏苏州全面取消限购措施,买房不再限制套数;随后上海也官宣自1月31日起,支持非本市户籍单身人士购房。限购、限售等限制性政策的积极调整是当前房地产调控的重要工具。



### 上海支持非本市户籍单身人士购房

据“上海住房城乡建设管理”微信公众号消息,1月30日,上海市住房城乡建设管理委、市房屋管理局联合印发《关于优化本市住房限购政策的通知》,规定自1月31日起,在本市连续缴纳社会保险或个人所得税已满5年及以上的非本市户籍居民,可在外环以外区域(崇明区除外)限购1套住房,以更好满足居民合理住房需求,促进区域职住平衡、产城融合。

曾经“非上海户籍单身不能买房”的规定,可以称得上是上海住房限购政策的一项特色,但自去年以来,上海已对其进行循序渐进的调整。

1月30日,上海市住房城乡建设管理委、市房屋管理局联合印发《关于优化本市住房限购政策的通知》,规定自1月31日起,在本市连续缴纳社会保险或个人所得税已满5年及以上的非本市户籍居民,可在外环以外区域(崇明区除外)限购1套住房,以更好满足居民合理住房需求,促进区域职住平衡、产城融合。

“此前非本市户籍单身人士购房,需满足‘5年社保+已婚’条件,而现在取消了‘已婚’条件,意味着取消了非本市户籍单身人士限购。”上海易居房地产研究院研究总监严跃进指出,这是基于房地产市场新形势和新要求,对过热时期过严政策进行了调整优化,支持在沪稳定就业的非本市户籍单身人士购房安居需求。

1月中旬,上海奉贤区和青浦区针对备受关注的单身限购政策进行调整,符合条件的非沪籍人才,可在两区特定区域内购买1套住房。但根据中指研究院数据,从青浦区和奉

贤区政策效果来看,新房成交量没有出现明显的回升。上海1月商品住宅(不含保障性住房)由于供应量减少,成交面积(数据截至1月29日)同比下降了57%,环比下降了46%。

再看本次新政所划出的范围,2023年外环外商品住宅(不含保障性住房)成交面积和供应面积占比全市七成左右,成交金额占比全市52.3%,短期库存面积占比全市81.5%。

“本次上海对限购政策进行优化,支持单身人士(满足5年社保或个税)在沪购房,有利于释放更多购房需求,可以加速外环外(崇明区除外)的新房和二手房的库存去化,对于市场预期有积极的引导作用。”中指研究院上海数据总经理张文静说。

### 苏州全面取消限购

同日更早时间,市场上有苏州全面取消限购、买房不再限面积及套数的消息传来,后得到了相关部门的确认。苏州对于限购等房地产政策的调整也经历了几个阶段。2023年9月,苏州已提出“对于购买120平方米及以上商品住房不再进行购房资格审核”,同时落实了降低首套房、二套房执行首付比例和首套房、二套房贷款利率,个人首套房“认房不认贷”等政策;2023年12月,苏州还实施了力度不弱的购房契税补贴政策。

中指研究院数据显示,2023年,苏州市区新房供应515.4万平方米,同比下跌1.36%,成交面积589.5万平方米,同比下跌20.57%,相城区、工业园区为新增主力,相城区、吴中区成交量领先,由于新入市的楼盘多为改善盘,销售均价呈结构性上涨。

“苏州是一个工业化城市,

外来人口占据较大比重,全面放开限购有利于去库存,有利于提升当地市场的活跃度,促进当地楼市平稳健康发展。”诸葛数据研究中心首席分析师王小婧指出。

中指研究院苏州分院高级分析师金珂还提到,政策出台时间临近春节假期,人员流动大,或将带动楼市看房热度,为新一年房地产发展打下基础。

### 房地产调控自主权下放到地方

两大热点城市的同日调整,让人很容易与前几日广州对限购政策的优化联系起来:1月27日,广州发文表示在限购区域范围内,购买建筑面积120平方米以上(不含120平方米)住房,不纳入限购范围。

就在广州政策调整的前一日,1月26日,住建部提出,要坚持因城施策、精准施策、一城一策,用好政策工具箱,充分赋予城市房地产调控自主权,各城市可以因地制宜调整房地产政策。

“住建部的表态意味着要将调控的权利给到地方,稳定行业和市场责任也给到地方,夯实地方主体责任,实现权责对等,提高政策响应速度,更好地维护市场的稳定。不管是广州1月27日的新政,还是苏州、上海的新政,都是这种背景下产生的。”广东省城乡规划设计住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为。

热点城市加快了放松的步伐,不过仍坚持小步快跑的逻辑。李宇嘉认为,从逻辑上讲其他一线城市也会跟进,但政策或略显谨慎。下一步首先是收缩限购的范围,比如外围区域限购之后,才会考虑中心区怎么调整限购政策,但预计不会缺席。

据中国新闻网

## 餐厅评分越高越好吃? 未必都靠谱

春节临近,约饭聚会多了起来。人们习惯先打开手机,看看餐馆评分或星级。然而,“年轻人挤爆3.5分餐厅”、消费者“反向选择”低分餐厅的话题,却揭示高分餐厅也未必靠谱。

记者调查发现,如今不少餐饮店为维持流量热度,通常明着以赠送小吃或饮料等方式,换取食客的网上好评打分、收藏打卡。在这背后,更有一条隐蔽的产业链,花钱就可以在数月内造出高分高星餐厅。

### 送菜赠饮换热度

在海淀工作的杨女士称自己是深度“点评依赖户”。每次与朋友出门吃饭前,她都会先看餐馆的星级分数。“此前去了一家湘菜馆,评分很高,但不知是改良了还是什么原因,菜品做法不对,整体味道也不好吃,我客观地给打了四星。”杨女士说。然而,饭后商家却追了出来,询问能否修改为全五星好评。“因为吃饭期间赠送了一听可乐,无奈我又给改为了五星。”

调查发现,多个门店餐饮商家推出的收藏打卡“活动”,赠送物品以饮料、冰粉、小菜等为主,这些赠品价格大多在30元以内,且要在店内消费才能核销。不过也有店铺不需要实际消费,即使顾客“路过”,只要愿意打卡收藏该门店,也可获赠小吃饮料。

### 俩月造出高分店

记者调查发现,线下门店推出好评的活动之外,市场上还有一条专门“运营”高分高星级餐饮门店的产业链。这些产业链的主力军,是“代运营”公司。有公司人员表示,新店只需2个月即可运营到近5分或五星。

记者以新开一家火锅店,需快速提升分数和星级为由,联系上一家公司。自称是“点评高级运营”的工作人员在询问了店铺类型、面积、地段和需求等信息后,建议前期先

在软件上入驻。合作的套餐分为3个月、6个月和12个月,价格为3500元、5000元、8000元。这些套餐主要包含曝光访客提升、“种草”类图文发布、榜单排名提升等业务。

“两个月时间,外卖团购平台给你做到5分,点评类软件3.5星级以上。”另一家公司工作人员介绍,之所以一些公司会有“一条龙”“一站式”服务,是因为随着平台软件的管理更严,靠写好评等单一方式无法明显且快速提升分数或星级,要对多个基础权重指标进行提升。

### 专用号刷完作废

随着调查深入,记者发现如今相比高星级,高分门店可操作的空间更大。多次辗转后,记者对接上一位从事刷评产业的人员。据其介绍,如果要刷好评,点评类软件很严格,几乎不可能。但团购外卖平台上,餐饮门店的评分,可以通过技术手段刷出。

所谓“技术手段”,是如何操作的呢?前述宣称两个月可“造”出5分门店的卖家说,他并不提供刷好评服务,但大概知晓一些与其合作的工作室是如何操作的。“他们有自己的账号。全是拿新手机号在一些平台上先注册用户账号,然后模拟写好评。”他透露,这些好评,是通过手机和电脑连接后,通过技术驱动账号的IP地址,去所需要刷好评的店家电子地图附近“溜达”一圈儿,“改轨迹,模拟真人用户去线下实地消费评价。”他还强调,这种操作方式下,一个账号就写一回评价,就“撇”(作废)了。

记者了解到,某点评类软件平台对“诱导好评”等行为加重处罚力度。2023年,该软件平台采用了上百种风控模型查处清理虚构好评、疑似诱导好评,严厉处罚诱导违规商户。同时通过政企合作,推进刷单炒信类民事诉讼、行政处罚、刑事打击等案件。

据北京日报