

# 非一线城市限购松绑或成趋势

## 苏州放开 90 平方米以上住房限购

又一个城市加入限购松绑的行列。21日,记者从苏州有关方面了解到,苏州正在调整限购政策,90平方米(含)以上住房全面放开。苏州市房产交易登记管理中心热线也透露,对购买90平方米以上住房的,不再查社保或纳税证明等。

**楼市工作室**  
 负责人:张晗  
 电话:13569703206  
 E-mail:xyrb3206@126.com



### 相关资料

#### 全国超十个城市限购松绑

今年以来,全国各地都传来限购松绑的消息,但明文取消限购或者做调整的城市只有呼和浩特、济南和南宁。三城市都面临楼市下滑,库存积压,销售周期延长,土地市场不振等问题。

另外,有部分无明文但放松执行城市,采取的措施多以缩小区域、提高购房套数、放松执行力度为主。目前为止,宁波、福州等七城市虽未明文放松限购,但暗地里已经放松执行。大多以口头传达,默许实施。其采取的主要措施有:放松城市部分区域限购、放松限购执行力度、放开外地居民购房套数、简化或者取消相关购房手续等。(据《新民晚报》)

### 新闻延伸

#### 南京等其他城市会跟进吗?

苏州昨起正式放松限购,90平方米以上的户型全面开放购买,但由于限贷政策仍未放松,因此不论本地还是外地人购买,都需要付全款。作为省内第一个部分取消限购的城市,苏州会给我们传递怎样的信号?

##### 苏州松绑意味着放松限购已没什么束缚

南京房地产开发建设促进会秘书长张辉认为,首先苏州取消限购,传递的信号是江苏其他城市、特别是无锡和徐州也可以这么做,在政策上并没有禁忌。而苏州一放开就是对90平方米以上的户型全放开,大大突破了之前一些城市只对140平方米以上户型松绑限购的门槛,受益房源面更大。这传递的信号是,放松限购的尺度可以更大,没有什么束缚。此前住建部定调下半年楼市“千方百计消化库存”等于给了地方政府“免死金牌”。

##### 限贷没取消,意味着对楼市作用有限

取消限购会使得苏州楼市反转吗?南京工业大学不动产研究所副所长吴翔华认为有这种可能性,但由于目前信贷政策并未放松,放开的只是全款购买,因此对楼市造成的反涨促进效果会大打折扣。吴翔华认为,目前苏州楼市库存较大,选在此时放松限购,当地政府应该说是借房地产低迷之机,采取的救市行动。主要动机还是因为楼市低迷对土地财政及政府债务融资方面带来了一定压力。不过客观来讲,虽然没有遏制投机的所得税及房产税等市场性政策来替代,但此时退出行政调控,对市场的影响要比半年前房价上涨时小得多。当然,如果放松限贷政策,楼市反转的可能性就很大了,因此中央下半年对信贷政策的调整必定会十分谨慎。

##### 南京会跟进吗?专家:最好先别跟进

而对于南京会否跟进,吴翔华认为,这要看其他与南京相仿省会城市的动作。现在江苏省已经有了取消限购的先例,如果类似杭州等与南京体量相当的省会城市也取消限购,那么南京跟进的可能性将极大。但是,吴翔华也指出,类似南京等二线排头城市和几个一线城市要更加慎重对待“放松限购”。因为这部分一二线的楼市调整刚刚开始,并不像呼和浩特、温州及无锡等楼市库存压力那么巨大、持续时间那么长。这些城市的销售压力大多刚刚出现,此时就给予宽松的政策,很可能会造成投机四起、市场反转。

##### 专家建言:可以取消限购,请别补贴契税

对于此前河北省等地政府补贴契税的政策,吴翔华直言那是让“政府之手”从“干预之手”变成“炒房之手”的愚蠢做法,江苏的城市要谨慎对待。地方政府“取消限购”本身打的旗号就是要让行政调控手段退出市场,如果此时还补贴契税,不管是对哪个群体补贴,都是重新以行政干预市场的做法。(姚一鹤 张遥)(以上只是作者个人言论,不代表本报观点)

### 90 平方米以下住房限购继续

根据记者了解,此次苏州限购政策的调整只是松绑,并不是全面放开。90平方米以下的住房交易,仍然执行原来的限购政策。

2011年3月2日,苏州出台的限购政策规定,对在市区已拥有2套以上住房的苏州户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非苏州户籍居民家庭、不能提供2年内苏州累计缴纳1年以上个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明的非苏州户籍居民家庭,暂停在苏州向其售房。在苏州市区拥有1套住房的当地户籍家庭,能够提供购房前两年内在苏州累计缴纳1年以上社保或个

税缴纳证明的非苏州户籍家庭,限购1套住房。

对于苏州此次有差别地放松限购,南京林业大学城市与房地产研究中心主任孟祥远认为,这一方面保护了刚需人群对小户型的需求;另一方面可以通过放开小户型购买刺激内需、去化库存。

### 各地去库存是背后推手

据苏州市一房屋中介机构透露,今年上半年苏州市商品房存量达118543套,从2012年下半年至今商品房存量一直处于上升态势,到2014年年初甚至出现大幅上涨阶段,按目前半年成交均量计算,出清周期竟高达20.3个月,

“政府此时松绑或许跟存量过大有直接关系。”

“最近不少地方政府都曝出要调整楼市,一个原因是楼市的库存比较高,另一个是今年房地产市场已明显降温,行政干预可以择机退出。”一位不愿透露身

份的开发商认为。

从目前看,很多地方都放开买大房子。一位广州市民认为,当初楼市调控主要是遏制投机炒楼,支持刚需。现在放开大户型房子,而普通购房者需要的中小户型仍限购限贷,“可能有点不妥。”

### 政策变化或改地产股走势

“目前政策松动有点超出预期,有可能改变地产股原有的走势。”一位券商房地产行业分析师告诉记者。有开发商也表示,如果地方政府纷纷救市,房价下降可能只是暂时现象。21日主要地产股再次跑赢大盘,截至收盘,中房地产涨停,中粮地产再度大涨7.23%。行业龙头万科

A也收高0.56%。

上述券商行业分析师提醒投资者,接下来要密切关注地方政府动作和中央对地方政府的表态。

申银万国分析师韩思怡指出,6月销售情况并不乐观,可能是年中银行资金紧张制约6月后两周销售。板块反弹

幅度亦会受到销售回暖幅度收窄。不过,韩思怡表示,从全年看,针对首套房的定向宽松仍旧可期。

因此,如果地方政府积极松绑楼市,地产股可能迎来一波估值修复,机构相对看好万科A、北京城建、华夏幸福、阳光城和世联行。

### 一线城市还将继续限购

自4月广西南宁有条件放开周边部分城市居民在南宁购房,到6月底呼和浩特正式明文取消限购,越来越多的城市松绑限购已成趋势。昨天,上海易居房地产研究院副院长杨红旭还透露,杭州市萧山区购房合同不再查档,这也意味着当地限购不再继续。

节奏。很多城市库存积压、房企上半年销售业绩不佳,都会倒逼地方政府主动进行限购政策的松绑。

无论率先取消限购的呼和浩特,还是跟进的济南、武汉、苏州等城市,都面临着楼市成交量下滑、库存压力较大的问题。例如,有关统计显示,苏州上半年成交商品住宅28904套,同比下降7.2%。呼和浩特的住宅去化周期,

更是被业内机构认为需要“差不多十年”。

北京中原地产首席分析师张大伟则表示,一线城市需要控制人口,预计限购政策将持续。而对于二三线城市,特别是面临去化压力大、土地出让收入下滑较多等问题的二三线城市来说,限购取消或放松将成为趋势。

(据新京报)