

地方细则出四限令 限购限外限贷限价



(资料图片)

国庆节前后,以各地方细则为主的楼市调控政策再掀波澜。继5月份北京等地出台首轮楼市调控细则后,此次上海、深圳、厦门等六城市也先后出台“加强版”的楼市调控细则。除了增加保障房供应外,以“限购、限外、限贷、限价”为主题的“四限令”成为贯穿各地细则的核心,对于投机投资性需求而言,每道令都犹如一把尖刀。

调控着重“四限合一”

在“9·29”二次调控出台之后的短短10多天里,深圳、厦门、上海、宁波、福州、杭州相继出台了“限购令”,加上4月30日最早推出“限购令”的北京,目前全国已经有7座城市限购,这也使得本来是非常规的“限购令”成为常见的调控手段。

从各地细则上看,北京、上海、厦门、杭州的“限购令”如出一辙,除了表述上的差异外,在政策内容上几乎没有任何区别。四地“限购令”的核心在于“每一户家庭可新购一套住房”。换言之,不管此前有多少套住房,不管是本地户籍还是外地户籍,都有且只有新购买一套住房的资格和权利。

相比之下,宁波、深圳和福州在执行“限购令”的基础上,还加上了“限外令”,也就是对无法提供在该市1年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非该地户籍居民,暂停购房资格。而京沪厦的政策中,没有在当地纳税、社保证明的非当地户籍家庭,也有新购买一套住房的资格。

“深圳限购令唯一宽松的是,深圳市户籍家庭,如果一套房子都没有,则可以新购两套住房。不过,在一般情况下,一套房子都没有的家庭,具备两套购房能力的很少。”地产业内人士直言。

与其他6座城市相比,较晚出台的福州版楼市细则最为严厉,不仅“限购”和“限外”,而且规定,福州户籍居民家庭如果没有房子,也只能新购买一套住房。

除了“限购令”和“限外令”,“限贷令”也成为楼市调控措施的通用手段。国家全面叫停第三套房贷款,第一套房贷款一律三成起,严控消费类贷款用于购房,各地执行差别贷款政策完全一致。

事实上,从9月29日二次调控新政出台之前,北京市燕郊地区就已经出台对二套房停贷、外地人首付五成的政策。而在新政之后,各地正在落实“限外令”和“限购令”的时候,燕郊已经对外地人购房停止贷款,实施全面“限贷令”。

北京中原地产统计显示,自8月起,燕郊全面执行外地人购房首付五成后,燕郊楼市已经明显下调。而从9月29日开始,燕郊开始执行外地人不能提供当地收入证明只能全款购房的政策,执行全面“限贷”,这使得9月价格已经明显下调的燕郊商品房市场再次在国庆期间出现价格下跌。

在“限购、限外、限贷”的基础上,“限价令”也开始闪现身影。据传,上海楼盘将开始“限价”,新盘售价只能降不能升。此前,上海市也曾出台“通知”规定,“各区房管部门要强化对商品住房项目销售价格和变动幅度等的指导和审核,房地产开发企业调整销售价格超出已备案销售方案范围的,应当再次报所在区房管部门备案”。

在上海“限价令”之前,已有北京版的“限价令”。市场曾传言,为了防止豪宅新房价格带动住宅成交均价走高,楼市新政后,北京房管部门拒绝批准高价楼盘入市。不过此传言后被澄清。

后续政策仍有跟进

从目前出台的楼市细则看,执行“限购令”的城市包括北京、深圳、上海等7座城市,这些属于房价上涨过快、供求关系较为紧张的城市。据传,广州、南京等城市的“限购令”也已箭在弦上。

分析人士指出,未来其他地方的楼市调控细则将会陆续出台,除了“限购、限外、限贷、限价”等手段外,征收房产税等其他措施也将成为调控楼市的砝码。

专家指出,本轮调控政策与“国十条”一脉相承,在执行上更加细化和深化。显然,8月、9月各地楼市出现的反弹促使了“二次调控”的出台。未来政策仍将着眼于稳定房价,这就意味着,房价的变化已经成为后续政策的关键。

“我早上6点就出门了,赶到档案大厦一看,前面已经排了好长的队伍,一直等到9点多才拿到号,一看竟然是400多号。”中国证券报记者在深圳市档案大厦门前遇到了徘徊苦等的张先生,“一天只发460个号,轮到恐怕得下午五六点。”

“我已第三天来排队了。”市民黎先生上个月购入一套房产,如今资金已被监管,可必须办好房产证明才能去过户,“8日和9日我都来过但都没排上号,等了3个多小时却突然被告知没号了,今天终于排到了。”中国证券报记者看到,市民已位于档案大厦的深圳市规划国土房产信息中心围得水泄不通。

9月30日,深圳市发布“限购令”,对在本市拥有2套以上住房的深圳市户籍居民家庭、拥有1套以上住房的非深圳市户籍居民家庭、无法提供在本市1年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非深圳市户籍居民,暂停在深圳购房的资格。如无法出具房产信息证明,房地产主管部门将不予以办理备案和登记过户,银行不提供按揭。

10月8日开始,市民如潮水般涌向深圳市规划国土房产信息中心开具房屋产权查询证明,随后两天达到“井喷”状态,出现千人“长龙”的壮观景象,不少市民只好半夜就去排队等号。

蜂拥而至的人群,令房产信息中心的保安员也大为吃惊。为维持现场的秩序,物管公司一度加派了20多名保安,附近的南园派出所也派出20多名民警和协管员前来帮忙。

“我在香港工作,家在深圳,刚签约买房,匆忙补办的社保证明没有用,可能很难过户。”刘小姐告诉中国证券报记者,没想到这次政策相当严格,原以为交钱补办个社保证明就可以了,但国土局不承认。旁边一名女士也表示,以前中介屡试不爽的外地人补办社保证明的方法,现在却遭到严格审查,很多类似情况过户时被退回。

而一名有多套房产的投资客直截了当地表示:“估计我的房子是过了户了,不抱幻想了,只能想办法把定金要回来。”中国证券报记者在现场采访获悉,已有大量不符合条件的过户申请遭到国土部门拒绝,虽然有些麻烦,多数市民对这项政策仍持肯定态度,对其严格执行寄予厚望。

就要离开档案大厦时,记者发现,门前已经贴出告示,为了方便市民办理房产档案证明,深圳在全市不同区域设置14个查询点,相信千人排队的景象会成为“历史”了。

(据《中国证券报》)

各地成交应声而动

9月楼市进入了传统的销售旺季,各城市交易量普遍上涨,楼市成交量呈现回暖迹象。不过,受“十一”长假和楼市新措施的双重影响,节前出现的楼市成交量快速回暖的势头戛然而止。

数据显示,9月份30个大中城市中,有超过2/3城市的楼市成交量环比上涨,其中,北京、南京和深圳等重点城市成交面积环比涨幅都在50%左右。而到了10月上旬,大部分城市的房地产市场迅速降温。

北京市房地产交易管理网数据显示,10月上旬,北京市除经适房和限价房外的商品房住宅总成交量为2060套,较9月上旬的3219套下跌了36%。商品房成交均价为每平方米21160元,较9月同期的每平方米21800元,下调了近3个百分点。

10月上旬,北京市二手房总成交量为1948套,相比9月上旬新政后最高峰时的5322套下调了63.4%。而二手房均价也一

改在9月出现的上涨势头,出现轻微下调,从每平方米18180元下调了0.6%,为每平方米18080元。

在新政影响下,上海市普通商品房市场的成交量出现了大幅波动。数据显示,尽管“十一”前夕成交低迷,不过上周上海商品住宅成交面积达到44.9万平方米,环比前周大涨47%,成交面积已达到2009年高峰时的水平。尽管成交量突增,但是上海的普通商品房市场开始降温,打折声不断,部分楼盘打出开盘首日九二折的优惠。受此影响,上周上海商品住宅成交均价为每平方米20095元,环比前周下跌13%。

深圳版楼市细则的威力也开始显现。虽然国庆期间深圳楼市创下巨额成交量,不过在长假过后,深圳新房成交量骤降。10月8日到10日的日成交套数分别为118套、53套和80套,这与国庆长假期间日均363套的成交量相差甚远。

是为了保持上次调控的成果。4月份的调控重点是开始考虑在供应面增加供给,对于房价上涨过快的一线城市压制需求,对于需求量大的一二线城市以增加供应量为主,但这次调控进行了一刀切的模式,主要以抑制投资性和投机性需求为主。

国元证券研究员毛力表示,8月、9月各城市成交量开始上升,并且已超过4月份调控前的水平,一线城市的房价也开始上升,因此政府再次出台调控措施,旨在维持调控成果,打击投机购房,压制房价的上涨。

大通证券研究员黄鹤指出,调控第二波要求巩固第一波的政策,加大第一波政策的执行力度,并且强调推进房产税改革,对首套房一律执行首付30%及以上的信贷政策。这些政策将使房地产市场短期成交量迅速下降,回暖无法持续,量缩的同时价格有所下降。

此外,上周杭州、宁波和福州等城市出台楼市细则后的房地产成交量也出现了环比下滑。

对于此次新政以及随后引起的销售波动,远洋地产行政总裁李明认为,宏观调控将“民生问题”放在了第一位,虽然会产生短期的市场波动,但将有利房地产市场的长期稳定发展。

SOHO中国董事长潘石屹也坦言,此次调控“在意料之中”,政府是“根据市场的变化随时去调整”,“对市场有立竿见影的影响”。

近期,有关部门分别出台了新的楼市调控措施,各地也纷纷制定了楼市细则。券商分析师认为,本轮楼市调控是在上一轮调控的基础上,巩固调控成果,在进一步打击投机购房,从而抑制房价过快上涨。因此,如果房价继续上涨,有可能出台新的政策。在此影响下,未来楼市成交量将出现震荡。

由于新政出台,各地成交量在10月上旬出现波动,部分城市成交量大幅下滑。分析师认为,政策将对未来楼市成交量产生影响,四季度楼市成交量将出现震荡。

国信证券分析师方焱指出,“十一”前出台楼市新政后,10月第二周楼市出现降温迹象,18个重点城市周销量平均环比下滑24%,部分城市如济南、昆明等地环比降幅在60%以上。政策变化将对行业产生显著影响,10月楼市降温将是大概率事件,预计四季度行业整体销售速度可能明显放缓。

浙商证券戴方表示,借鉴4月“国十条”出台后的商品房成交走势,今年“银十”商品房成交将会相对黯淡。结合近期的房地产调控政策仍然以“遏制需求”为中心的现状,未来两三个月内的商品房成交将会出现反复和震荡。

调控政策仍未出尽

本轮楼市调控,仍然延续了“国十条”的调控思路,抑制房价过快上涨仍是调控核心。对此,业内人士认为,如果未来房价继续上涨,将会出台新的调控措施。

银河证券分析师丁文认为,如果房价继续上涨,政府有可能出台更为严厉的调控措施。在房产税的靴子未落地的情况下,难言“利空出尽”。在当前流动性充裕情况下,仅通过行政性限购措施和收缩信贷控制房价,还是有相当的难度。房地产行业将仍然面临着政策调控的阴影。

安信证券也认为,新一轮调控政策在前期基础上有所加码,显示中央政府坚决遏制房价上涨的决心。如果房价继续上涨,未来很可能有新的政策持续出台。

国元证券指出,政府在实施了史上最严厉调控政策后的半年时间,再次出手打击,