

# 过半数城市楼市限购细则“迟到”

## 部分城市不积极

2月21日下午，又一省会城市石家庄出台“国八条”调控细则。至此，全国正式出台“国八条”调控细则的城市已经达到11个，另有多个城市表态近日将出台具体调控细则。

按照1月26日“国八条”的要求，全国有36个城市应该在2月20日之前出台地方调控细则，然而到2月21日为止，仅有十几个城市出台细则，过半城市“爽约”。

“‘爽约’并非个案，也不是行政程序的问题。”一位专家表示，有的城市因为担心房地产调控过猛，对当地房地产市场带来较大的影响。

### 36市仅1/3 出台限购细则

1月26日“新国八条”问世，政府第三次以政策形式调控楼市。其中“尚未采取住房限购措施的直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，要在2月中旬之前，出台住房限购实施细则”的规定，推动全国住房限购风暴

骤然升级。京、津、沪、渝4个直辖市，大连、宁波、厦门、青岛、深圳5个计划单列市，再加上27个省会城市，明确将要实行限购的城市达到36个。

2月21日，已至2月下旬，仅有青岛、长春、上海、南宁、成都、贵阳、北京、哈尔滨、南京、太原、石家庄等十几个城市的限购细则落地。

近日将出台地方细则的海口市房屋管理局一位人士表示，海口的新“国八条”细则，早在2月初就已经拟订草案，目前未出台，从目前草案来看，会在“国八条”的前提下，对原来海口的限购政策进行加强，但不会很严厉。

石家庄市的房管部门也早就着手制订了“限购令”的具体实施方案，且已几易其稿。2月初，石家庄房屋管理局一位人士表示，石家庄有望在2月15日之前出细则。

在石家庄细则出台一再推迟期间，石家庄房屋过户在连续几日的激增之后，

交易量开始出现大幅度下滑。就在此时，石家庄细则于2月21日公布。

前述专家表示，省会城市出台细则普遍比较慢，比较重要的原因是担心政策对当地房地产市场冲击太大，可能对地方经济带来较大影响。

中国指数研究院统计数据指出，受调控影响，今年1月监测的30个城市中，有23个城市一手住宅成交量环比下跌，其中15个城市跌幅超过20%，大连、长沙、包头等跌幅超过50%。

从限购范围上看，“新国八条”规定为“本行政区域内”，大多数城市都在限购细则中规定在本市内限购，广州则在新版限购细则中增加了从化和增城两个外围的县级市，这也意味着广州全市十区两县级市范围都将限购。成都的细则中仅对“主城区”限购，被指“太温柔”。

### 限购政策有空子可钻？

一方面，部分城市对于出台“国八条”调控细则不积极；另一方面，部分已经出台细则的城市，存

在调控力度逐渐减弱的趋势。

南京等已经出台细则的城市当中，有近半城市规定了限购范围仅是在城市市区范围之内。石家庄市出台的细则，则提出了“有效期限”。专家表示，直接提出政策期限，与此前的地方限购措施无异，给企业和购房者发出一个信号——限购是短期的、暂时的。

中国指数研究院一位分析员指出，房地产企业在资金和土地储备上，都可以扛上1年~3年。尤其是多数房地产企业坚持“一线城市做资源，二三线城市做周转”的策略，限购政策比较松的二线、三线城市，恰好成为开发商资金周转的来源。

除此之外，地方已出台政策暴露出来的“空子”，也是此轮最严厉的调控政策能否产生效果的关键。

综观10个城市的限购细则，宽松程度不尽相同。大多数城市都能按照“新国八条”中“本地限三外地限二”的基本要求执行，但是在对外地人纳税年限和社保证明的门槛、限购执行期限等方面却各有文章。

此番北京“限购令”细则被称为“史上最严厉”的调控细

则，但严厉并不代表完善。

2010年4月30日，北京出台的“国十条”实施细则就明确提出：从2010年5月1日起，不能提供1年以上北京地区纳税证明或社会保险缴纳证明的非京籍居民，暂停发放购买住房贷款。

但是数月后，不少社保中介以此为契机，通过为外地人补办社保，或者协助外地人以京籍朋友或亲戚的身份办理房贷以规避此禁令。此次“京十五条”出台，坊间很快就出现了“假离婚”等“对策”。

住建部专家指出，地方出台调控细则都是要求购房人主动提供家庭拥有房屋的证明，房屋管理局很少去实地核查，尤其对于家庭成员、亲属之间转移、潜在拥有房屋的情况，不能实地查明。相关漏洞可能影响政策执行的效果。(据《21世纪经济报道》)



# 洛陽社區 洛陽人的網上家園



BBS.LYD.COM.CN

广纳言论、开放包容的大型网络互动交流平台

注册人数超过**30万** 日均页面点击量超过**6万**