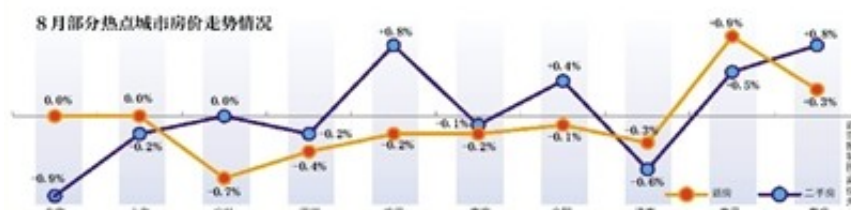


## 一年超40城收紧楼市政策 调控举措涵盖限售等多方面



划重点:

1. 截至9月25日，共有超过40个城市在过去一年多出台了楼市调控政策。此外，也有不少城市的银行通过提高房贷利率，为楼市“降温”。
2. 据国家统计局发布的8月70城房价数据显示，从环比看，15个一线和热点二线城市新建商品住宅价格下降或持平，其中北京、上海、厦门环比持平，天津、南京、无锡、杭州、合肥、福州、济南、郑州、武汉、广州、深圳、成都12个城市环比下降。
3. 如今，刘先生在纳税满两年后入手了新房，“房价确实不再上涨，但也没有下降，但首套房利率上浮10%，对于刚需人群来说是真的‘伤不起’，购房者还要为上浮的利率增加更多购房成本。”



9月22日至23日下午，南昌、西安、重庆、南宁、长沙、贵阳、石家庄7城市出台新的楼市调控政策，其中6个城市对新购住房再上市作出限定，时间为2至5年不等。

在2015年末至2016年初“高热”不退的房价面前，从2016年8月起，苏州、厦门、杭州、南京相继宣布重新启动已取消两年的限购政策。如今，调控政策出台已一年有余。新京报记者粗略统计发现，截至9月25日，共有超过40个城市在过去一年多出台了楼市调控政策。此外，也有不少城市的银行通过提高房贷利率，为楼市“降温”。

### 调控举措从“提首付”到“限售”

2016年8月11日，《关于进一步加强苏州市区房地产市场管理的实施意见》正式对外公布实施，苏州成为过去一年多以来第一个颁布限购令的城市，也就此拉开了国内大中城市限购的序幕。限购政策包括了外地户籍在苏州购房需提供社保、纳税证明，已有购房记录但未还清房贷家庭的首付比例由40%上升到50%。

2016年国庆则成为调控政策出台的第一个“窗口期”。随着北京于9月30日颁布新政，宣布规定购买首套普通住房的首付款比例不低于35%，二套房的首付款比例不低于50%之后，10月1日晚至10月2日，郑州、成都、济南、无锡、合肥等二线城市和三线楼市热点城市，先后发布包括提升房贷首付比例、限购等在内的楼市新政。

在这一窗口期内，提升二套房首付比例成为这些城市的共同选择。例如无锡的二套房首付比例由最低30%提升至40%。同样，成都、济南也将二套房首付比例由30%提升至40%。

在去年年底中央经济工作会议明确“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位之后，2017年3月17日，北京3·17新政的出台成为调控政策的第二个“窗口期”，首套房的认定由“认房不认贷”调整为“认房+认贷”，贷款期限则由最高的30年缩短为25年，此外，二套房的最低首付比例则调整到了60%。

在3·17新政出台后，环京地区也迅速跟进，截至5月末，涿州、廊坊，乃至更远的保定、石家庄、唐山、张家口等

地也相继出台新的限购政策，要求非本地户籍在当地购房需提供1—3年不等的社保、纳税证明，首付比例也有所提升。

“限售”政策则在今年4月率先在长三角地区出现。2017年4月，常州、扬州相继出台调控政策，要求新购住房2年内不得上市交易。而上周末出台的长沙新的楼市调控政策包括，则将商品住房的上市交易时间原来取得不动产权属证书满2年后调整为3年后。

长沙市住建委有关负责人在接受媒体采访时表示，此次楼市调控政策“加码”的特点是，全面强化了住宅的“居住属性”，坚决抑制其“投资属性”。同时，强力保障刚需购房，精准调控投机行为和市场炒作。

### 多热点城市房价“降温”

在持续的严格调控之下，热点城市的房价则出现了增速放缓或下降的态势。

据国家统计局发布的8月70城房价数据显示，从环比看，15个一线和热点二线城市新建商品住宅价格下降或持平，其中北京、上海、厦门环比持平，天津、南京、无锡、杭州、合肥、福州、济南、郑州、武汉、广州、深圳、成都12个城市环比下降。

从同比看，15个热点和一线城市新建商品住宅价格涨幅均继续比上月回落，回落幅度在1.3至6.6个百分点之间。此外，四个一线城市的二手住宅价格与上月相比，北京下降0.9%，上海下降0.2%，深圳下降0.2%，广州持平。8月北京二手房价格跌幅连续四个月领跌全国。

## ■ 市场

多地限售 113只地产股下跌

受调控政策影响，昨日地产股大跌。

昨日早盘，港股内房股大面积低开，招商局置地、绿城中国跌逾3%。领跌板块中，碧桂园跌2.65%，万科企业、中国恒大跌约2%。

据Wind数据，房地产行业昨日下跌113家、平盘12家、上涨11家。截至收盘，蓝光发展、中原地产、阳光城、西藏城投等跌幅超过5%。

广发证券研报认为，调控背景下回款率下降，房企拿地成本仍高但所售楼盘限价，从而长期利润率仍不乐观，板块市盈率估值难以持续提升。不过，在低库存背景下，存货流动性折价缩减将带来净资产估值修复，板块存在结构性行情。

北京一位私募人士认为，调控政策对地产股有直接影响，从市场分析来看，经历前期大幅上涨，地产板块持股资金获利丰厚，获利盘打压也是地产股下跌的重要因素。

## ■ 追问

### 1 限售出台，后续影响几何？

分析称意在防范限购城市“外溢效应”

“上周末出现的调控潮的逻辑很简单，这些城市房价还在涨，所以有必要继续调控。”中原地产首席分析师张大伟表示，发布政策的8个城市中，均为房价上涨较明显的城市，其中武汉属于热点城市。“武汉的新建住宅价格出现了下调，但是二手房价格上涨，市场存在热度。”

易居研究院智库中心研究总监严跃进持有类似看法。在他看来，此次限售的城市较多为省会城市中的二类城市。“此类城市限购政策推行的时间较晚，部分甚至没有限购政策。”严跃进说，在各类外溢效应比较明显的情况下，类似的城市需要对持续上涨的房价进行管控，这样就会形成较为明显的管控导向。

但为何强调限售而不是限购？

严跃进表示，此类城市多半是去库存和控房价并轨的城市，所以通过限售，既能实现去库存的导向，同时也可以防范各类短期资金套现。

记者查询国家统计局数据发现，8月南昌、西安、长沙、重庆、南宁、贵阳、石家庄、武汉8城市二手房价格指数较上月环比分别增长0.5%、0.9%、0.6%、0.8%、0.5%、0.3%、0、0.8%。

## 2 调控是否还将加码？

分析称未来调控政策还会继续出现

“后续会有几个同类型城市发布调控政策。”张大伟预测，在一些新建住宅价格被实际控制的城市，二手房价格依然明显上涨。“调控政策将继续坚持‘打地鼠’，三四线还是会出现上涨，调控政策也还会继续出现。”

严跃进也表示，重庆南宁等城市纷纷加入到限售政策出台或升级的行列，充分体现了当前对于限售政策落实的肯定，所以各地会逐渐推广此类模式。“部分城市限售时间从两年升级为三年，体现了当前类似限售的管控思路，即逐渐地根据楼市状况来进行升级。”

严跃进认为，后续城市的限售会出现各类新的版本：试点城市扩容，尤其是各类省会城市和重点三线城市；限售周期会延长；限售的内容会增加。

### ■ 购房者说

要知道利率上调，我早就买房了

今年8月份，刘先生终于下定决心买了首套房。近日，刘先生去中国银行郑州分行一网点办理了房贷手续。

“问了多个银行，有的上浮15%、甚至还有上浮20%，最后选择了在基准利率基础上上浮10%的中国银行。”刘先生说。

据郑州当地媒体近日报道，中、农、工、建、交五大行在郑州地区普遍上浮10%到20%。其中，中信银行上浮高达30%。

在办理房贷手续时，刘先生才发现每个月要比政策执行基准利率时多还200元左右的房贷。“如果知道现在利率升这么高，我早就买房了。”刘先生表示。

据刘先生介绍，其于2015年7月开始在郑州工作。等到一年后，刘先生发现郑州房价开始猛涨，他也开始到处看房，但因各种原因一直未选择入手。

2016年12月21日，郑州市政府官方网站发布通知，外地人在郑州买房，需提供在本市连续缴纳2年以上（含2年）个税或社保证明。

“也就是说，我只能等到2017年7月才能购房。”如今，刘先生在纳税满两年后入手了新房，“房价确实不再上涨，但也没有下降，但首套房利率上浮10%，对于刚需人群来说是真的‘伤不起’，购房者还要为上浮的利率增加更多购房成本。”

新京报记者 侯润芳 王全浩

### 本报记者

崔哲影片定位“现实奇幻”类型《寻龙诀》是陈国富与乌尔善在《画皮2》之后的又一次合作。

打印机所有者仅需在百度云打印账户上登录，并创建共享链接，发送给指定的人选，即可进行授权。

当前文章：[http://www.nxein.com/984\\_r9nzb0i.pdf](http://www.nxein.com/984_r9nzb0i.pdf)

发布时间：2017-10-17 06:15:23

[刘诗诗](#) [宫心计](#) [科技](#) [诸神的黄昏](#) [红与黑](#) [大时代](#) [啦啦小魔仙](#) [张歆艺晒帅气短发](#)  
[神盾局特工](#) [bbin体育注册](#)