

# 16城加碼限購 樓市再啓調控潮

## 學者：各地政策不斷落地 有效緩解市場恐慌

香港文匯報訊（記者 馬琳 北京報導）進入3月，內地樓市迎來了一輪新的強力調控。截至目前，已有包括北京、廣州、江蘇南京、河北保定等內地16個城市啟動或升級了樓市限購限貸措施，其中北上廣深四大一線城市全部執行「認房又認貸」政策，大都會周邊過熱三四線城市亦強化了限購政策。學者分析指出，「遏制熱點城市房價過快上漲」已被寫入2017年政府工作報告之中，顯示出決策層穩樓價的決心，隨著各地樓市調控政策不斷落地，將有效緩解現階段市場恐慌情緒。

在去年內地樓市經歷驚人漲幅後，多個熱點城市紛紛出招限購措施，但樓市火爆程度並未有明顯減緩。國家統計局近日公佈的數據顯示，2月份70個大中城市新建商品住宅價格環比上漲的城市達到了56個，數量明顯增加，且二手房市場回暖跡象明顯。

### 北上廣深全採「認房又認貸」

「一些熱點城市要切實擔負起防止房價上漲過快的責任」，國務院研究室副主任韓文秀透露，今年的政府工作報告中涉及房地產的修改內容不少，其中就特別補充了「遏制熱點城市房價過快上漲」的內容。

顯然，樓市持續高燒不退已經觸及決策層的容忍線。據記者不完全統計，進入3月以來，已經有16個內地城市出台了新一輪樓市調控政策。這其中既有線城市北京、廣州，又有江蘇南京、浙江杭州、山東青島、河南鄭州、河北石家莊、江西南昌、湖南長沙等熱點二線城市，以及河北保定、張家口崇禮區、涿州，浙江嘉興嘉善縣、江西贛州，海南三亞，安徽滁州等三四線城市。

值得注意的是，北上廣深四大一線城市限購限貸措施可謂史上最嚴。在購房資格方面，四大一線城市已經全部將非本市戶籍人口的准入門檻提高至連續繳納個人所得稅或社會保險5年；信貸方面亦全部進入「認房又認貸」（貸款買樓時，只要借款人名下有樓或有樓貸紀錄，都被界定為二套房或以上。）時代。

另外，越來越多受一線城市需求外溢效應影響的三四線城市加入了限購大軍。河北涿州、保定、張家口，安徽滁州，海南三亞，浙江嘉興嘉善縣，江西贛州等三四線城市近期均啟動限購或提升首付比例。

### 上半年樓價指數走勢料平穩

交通銀行金融研究中心研究員夏丹認為，市場不應低估決策層對房地產調控的決心，從當前形勢來看，不論是一二線還是三四線城市，凡是出現脫離居住需求、樓價漲勢較猛的情況都可能招致調控措施迅速跟進。她強調，樓價漲幅排名居前的城市，以及城市圈溢效應導致樓價上漲壓力明顯增大的熱點三四線市縣區，特別是環京的河北諸多市縣區，環深的東莞、惠州，環滬的昆山等，接下來都有升級限購限貸的可能性。

中原地產首席分析師張大偉表示，此輪調控風潮的背景依然是樓價過快上漲，除了加碼限購外，差別化信貸是這輪調控新的着力點。

易居研究院智庫中心研究總監嚴震躍則認為，隨著政策效應的釋放，部分城市樓價上漲過快的現象有望減少，上半年全國70城市樓價指數走勢有望處於平穩運行區間。



進入3月以來，已經有16個內地城市出招新一輪樓市調控政策。圖為江蘇南京一處在建樓盤。

## 京二手房市場退單解約量增加

香港文匯報訊（記者 馬琳 北京報導）隨着北京樓市加碼限購靴子終於落地，北京二手房市場觀望情緒濃厚。記者昨日走訪北京二手房市場了解到，由於「認房又認貸」政策，進一步提高二套房貸款首付比例，極大的限制了購房者積存使用空間，一部分改善需求的購房者不得不延緩買樓計劃或者退單解約，另一部分購房者則看空後市，打算持幣觀望。

記者在位於北京東五環外常營地區的一家鏈家門店了解到，「認房又認貸」政策後，很多換樓者被「精準打

擊到」，不得不放棄買樓計劃。中小徐告訴記者，他們這邊有近一半的購樓者都是置換客戶，新政後，對於換樓客戶首付款比例由35%提高至60%，這意味着他們買五環內的房子，貸款上限從304萬元（人民幣，下同）下降到了187萬，五環外貸款上限則從243萬元下降至149萬元，很多人準備不出一下子多出來的上百萬首付款，只能解約。

### 買家：新政可讓樓市冷靜

除了貸款額度打亂了一部分人的購

樓計劃，也有不少人在史上最嚴限購令頒佈後，看空北京樓市。一位購樓者李女士告訴記者，她從去年底開始看樓，北京樓市的瘋狂已經讓人感到害怕。尤其3月份，原報價為600多萬元的房子，兩周後業主報價能漲100萬元。「沒有只漲不跌的市場，新政應該能讓樓市冷靜下來吧。」

業內人士分析指出，新政顯著影響購房者的心理預期，預計非急迫性的、支付能力較弱的購樓需求將被延遲釋放，有助於改變當前緊張的市場供求關係，平抑樓價。

## 滬新樓上周成交面積創年來最高

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報導）上海新樓成交量和成交價均有回暖趨勢，據上海中原地產數據顯示，上周（3月13日至19日）上海新建商品住宅成交面積為今年來最大周度交易量，產品結構雖仍以改善型項目唱主角，但環比上漲也有小幅漲勢。

上海中原地產發佈統計顯示，上周上海新建商品住宅成交面積16.3萬平方米，環比增加34.5%，為今年來最大周度交易量。成交均價為每平方米近4.6

萬元（人民幣，下同）環比上漲1.1%。目前來看，上海成交量靠前的仍然是外環郊區域，改善住宅需求持續旺盛，成交量排名前十項目裡多為每平方米3萬元、4萬元項目居多。

### 業界：對未來市況勿太樂觀

不過，據記者了解，部分高端項目亦在做着推盤前的準備，瑞虹新城悅庭的最新一期項目，就在上周舉行了藝展賺吆喝，同時開放其最新樣板間。業內

人士告訴記者，往年3月至4月的小陽春總是豪宅市場發力之際，只不過現在開盤審核嚴格，考慮到高端項目會抬高總體樓價，因此發放預售許可證較為謹慎，但高端市場依然會為春季市場做足準備。

上海中原地產市場分析師盧文曦表示，經管上海樓市有向好趨勢出現，但考慮到上周北京、廣州等一線城市調控加碼，或會將緊張情緒傳導到上海市場，因此未來依舊不能太過樂觀。

## 部分城市限購措施

### 一線城市

■北京：執行認房又認貸，無房但有貸款記錄，普通住宅首付款比例不低於60%，非普通住宅首付款比例不低於80%；全面停發25年以上貸款。

■廣州：非戶籍人口購房門檻從連續繳納社保或個稅3年延長至5年；成年單身或離異人士限購一套住房等；二套房認定收緊至「認房又認貸」。20日晚間廣州住房公積金管理中心發佈新政，規定家庭名下在本市無住房但有已結清住房貸款記錄的，申請公積金貸款時購房首付款比例不低於40%。

### 二線城市

■浙江杭州：擴大限購範圍；非戶籍人口購房門檻提高至繳納社保或個稅3年內連續2年。

■湖南長沙：暫停對在限購區域內已擁有1套及以上住房的非戶籍家庭出售新建商品住房。

■江蘇南京：擴大限購範圍；暫停向已有1套及以上住房的非戶籍家庭出售新房或二手房；主城區已有2套及以上戶籍家庭不得購買新房或二手房。

### 三線四線城市

■安徽滁州：購買二套房的首付比例不低於40%，三套房首付比例不低於60%。

■海南三亞：購買二套房的首付比例不低於50%，第3套及以上停貸。

■河北保定：暫停向擁有主城區3套及以上的戶籍家庭出售主城區住房，暫停向擁有主城區1套及以上的非戶籍家庭出售主城區住房。

整理：記者 馬琳



上海樓市近日回暖，一些高端住宅在摩拳擦掌準備開售。

## 廣州連夜加碼 收緊公積金貸款

香港文匯報訊（綜合記者 帥誠及中國證券網報導）據廣州住房公積金管理中心昨日消息，廣州住房公積金管理中心發佈新政，規定家庭名下在本市無住房但有已結清住房貸款記錄的，因購買普通商品房申請公積金貸款時購樓首付款比例不低於40%。這一「加碼」調控政策距離上一個調控政策出台，僅過了3天。

17日晚，廣州升級了樓市調控政策，規

定從18日起，廣州市戶籍的單身人士限購1套住房，而外地戶籍人士的購房門檻也從原先的3年納稅或社保證明提高到5年納稅或社保證明。

### 需求外溢 增城從化售樓火爆

過去的這個周末，因年限問題不能購樓的客戶增多，增城、從化、佛山等廣州周邊城區樓盤看樓客戶明顯增多。

記者從廣州市區樓盤銷售的熱門板塊廣鋼新城多個在售楼盤了解到，上周末來看樓買樓者依舊絡繹不絕。保利某樓盤周六即新政實施首日下午，銷售中心洽談區坐了十多桌客戶，銷售人員稱，目前可售的貨量不多，只有幾十套，主力戶型是98平方米的三房兩廳兩衛，但東北朝向較多，均價約平方米4.2萬元（人民幣，下同）。

然而，新政的影響終究有人歡喜有人

憂。有現場購樓者表示，由於新政的原因，雖然有名額可以買，但因為之前買的第一套房貸過款，首付不得不從原來的三成升至五成，亦有買家因資金不夠付首付而不停地諮詢銷售人員。

根據廣州各大樓盤的網絡數據，新政出台首日，未在限購範圍的廣州從化已有樓盤均價突破1.7萬元/平方米，增城區也有多個樓盤在新政首日開盤即迅速售罄。

## 合作是中美最大公約數

中國國際問題研究院常務副院長、研究員 阮宗澤

3月19日，中國國家主席習近平在北京會見來華訪問的美國國務卿蒂勒森。習近平指出，當前，中美關係發展面臨重要機遇。中美兩國完全可以成為很好的合作夥伴。只要雙方堅持這個最大公約數，中美關係發展就有正確方向。這一表態有助於推動中美兩國關係朝着積極的方向平穩過渡與發展。

蒂勒森此次訪華還有鋪墊性質。雙方將按照兩國元首通話精神，精心準備下階段兩國元首及其他級別的交往，確保重要高層交往順利、成功、富有成果。這向世界發出清晰信號：中美可以並正致力於構建合作夥伴關係，以減少中美關係未來的不確定性，防止誤判。

自去年11月特朗普當選美國總統以來，中美之間一直保持密切溝通，高層互動不斷，雙方就中美關係達成重要共識，對下階段中美關係的發展具有深遠意義。2月10

日，國家主席習近平同美國總統特朗普通電話時指出：中美兩國發展完全可以相輔相成、相互促進，雙方完全能夠成為很好的合作夥伴。搞好中美關係，符合兩國人民根本利益，也是中美兩個大國對世界的應有擔當。特朗普表示：發展中美關係受到美國人民廣泛支持。我相信，美中作為合作夥伴，可以通過共同努力，推動我們雙邊關係達到歷史新高度。

蒂勒森在訪華期間多次重申：美方願本着不衝突不對抗、相互尊重、合作共贏的精神發展對華關係，不斷增進美中相互了解，加強美中協調合作，共同應對國際社會面臨的挑戰。這與中方倡導的新型大國關係內容完全吻合。可見，雙方都以「合作夥伴」界定中美關係，期待雙邊關係有更大的發展。

中美關係要獲得更大發展，還需要克服「吃虧」心理。如美國有一種觀點認為，

在中美交往中，中國獲得了巨大的好處與發展，而美國卻連連遭遇挫折，美國「吃虧」了。其實不然，這一關係不存在誰吃虧的問題。中美在冷戰時期共同反對蘇聯威脅，「9·11」事件後共同反恐，2008年國際金融危機後共同拯救世界經濟，都是雙方合作精神的生動體現，也是中美關係持續前進的動力所在。新世紀中美關係的戰略基礎需要從過去的反對外外部威脅，向構建一個共贏的新世界的範式轉化。

「中國夢」的實現需要穩定發展的中美關係；而美國的「重新偉大」也需要穩定發展的中美關係，兩者具有廣泛的利益匯合，其核心就是合作共贏，這便是中美關係新的戰略基礎與動力。跳出零和觀念的窠臼，聚焦合作，中美可以辦成許多有利於兩國和世界的大事。

## 博鰲論壇本周舉行 張高麗出席開幕式



博鰲論壇永久性會址。 記者何玫 攝

香港文匯報訊（記者 何玫 博鰲報導）以「直面全球化與自由貿易的未來」為主題的博鰲亞洲論壇2017年年會將於本月23日-26日在海南博鰲舉行，吸引來自50個國家和地區的1,700多名各界代表參加。中共中央政治局常委、國務院副總理張高麗將於25日應邀出席本屆論壇年會開幕式並發表主旨演講。全國政協副主席、香港特首梁振英已確認出席，並將在論壇期間與海南省委書記羅保銘會晤。

當今世界全球化遭遇嚴峻挑戰，一些逆全球化思潮引起廣泛關注。圍繞全球化

的未來，本屆論壇以全球化、增長、改革、創業創新與新經濟、文化等多個板塊等方向設置了44場分論壇、17場圓桌會議，與會嘉賓將圍繞「逆全球化對策何在？」、「中國改革如何穩中求進？」、「金融如何改進全球經濟治理？」、「科技和共享如何改變人們的生活？」等議題進行探討。

作為年會舉辦地，海南今年主題活動豐富，其中，最引人注目的是南海議題分論壇，該分論壇將在「21世紀海上絲綢之路」倡議和推動泛南海區域共同發展的框架下，進一步推動環南海周邊主要城市和港口的互聯互通，從而整合資源，推進區域經濟融合和海上合作。來自印尼、泰國、馬來西亞、菲律賓、越南、新加坡、韓國、印度、澳洲、加拿大、台灣等10多個國家和地區70餘名代表將出席本屆南海議題分論壇。

本屆論壇引起中外媒體的廣泛關注，共有來自31個國家和地區的195家媒體共1,082名記者和媒體人士的註冊報名。