

責任編輯：李岐山

2017年3月25日 星期六

中國16城加碼限購 遏樓價快漲

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 北京報道）進入3月，中國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、河北保定等中國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，大都市圈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，隨着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。

在去年中國樓市經歷驚人漲幅後，多個熱點城市紛紛出台限購措施，但樓市火爆程度並未能有明顯減緩。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。據記者不完全统计，進入3月以來，已經有16個中國城市出台了新一輪樓市調控政策。這其中既有一線城市北京、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，以及城市圈溢出版面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躍進則認為，隨着政策效應的釋放，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個中國城市出台了新一輪樓市調控政策。圖為江蘇南京一處在建樓盤。 資料圖片

京二手房市場退單解約量增加

香港文匯報訊（記者 馬琳 北京報道）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20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槓桿使用空間，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，另一部分購樓者則看空後市，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。中介小徐告訴記者，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。

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。

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