

# 楼市调控掀“十月风暴”



## 2016 二线城市 楼市调控政策一览

### 1 7月1日合肥限贷

执行购房贷款差别化政策;8月9日限贷进一步收紧,各银行开始执行堪称史上最严格贷款细则。

### 2 8月12日苏州限购

非苏州户籍的居民在申请第2套住房的贷款时,需提供2年内累计1年纳税或社保证明;首次购房首付20%,已有1套及以上,停止贷款。

### 3 8月12日南京限购

在保障首套房仍按前期政策执行不变的基础上,将差别化住房信贷政策再次进行调整。

### 4 9月1日武汉限贷

对在武汉市拥有1套及以上住房的家庭,再次申请贷款时提高首付比例,最低首付比例为40%。

### 5 9月5日厦门限购

对拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭,以及未达到纳税要求的非本市户籍居民家庭暂停出售建筑面积144平方米及以下的普通商品住房。

### 6 9月19日杭州限购

在市区限购范围内暂停向拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭出售住房,包括新建商品住房和二手住房。

### 7 9月25日南京再次限购

南京市政府出台了主城区住房限购政策。政策规定,在主城区范围内,已拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭,不得再新购新建商品住房和二手房;拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭,不得再新购新建商品住房。

(制图:王斌)

## 南京:孕妇坚持离婚买房

## 杭州:住房档案馆一天收3000份合同

全国楼市步入传统“金九银十”。随着全国多地调控政策陆续出台并不断“升级”,各城迎来楼市“变天”,让今年9月的全国房价格外引人关注。在被誉为房价“四小龙”的苏州、厦门、南京、合肥中,苏州、厦门已经执行限购令,南京也已于9月26日起限购。包括沪深在内,全国已有9个一二线城市接连出台了调控措施,调控手段也是五花八门。但是,楼市却越调越火。



### 南京:限购首日离婚夫妻超300对

9月26日是南京限购令实施的首日,华侨路房地产交易登记中心依然人头攒动,但市场已经有了变化,不少二手房主将限购理解为“二手房紧俏”,纷纷坐地起价。有的开发商连夜抢跑,有的开发商推迟开盘,有的开发商高调宣称将要涨价。

与新政赛跑,9月25日南京最终卖出了认购1570套、成交1604套新房的纪录,是周末高峰期的两倍。26日的认购和成交数据则大为下滑,到20点,南京新房认购量174套,成交量596套。

南京限购令对二手房网开一面,规定南京本地人的限购范围只针对新房。26日南京很多二手房主临时加价或者干脆毁约不卖。

干脆毁约不卖。

南京限购新政一出,不少人第一时间调侃:要去离婚了。26日是限购实施首日,据南京市民政局统计,截至26日下午5点半,南京有327对新人结婚,也有340对夫妻分手。而去年的这一天,是114对夫妻离婚。在离婚登记室里大家谈论最多的不是感情,而是限购、房子。

鼓楼区离婚登记室26日很热闹。上午8点40分,门口就已经有二三十号人排队。8点55分开门,随后取号机上离婚登记就已经排到22号。说是办离婚,却一点看不出感情不好。有的夫妻手挽着手,有的夫妻坐在一起,说笑着。

很多人还交谈起来,写有财产、子女等家庭私密信息的离婚协议书也互相分享。“你这个写得不好,要全打印,不能手写。”“就按照模板写,房产全过到一个人名下就行了。”

最让人感慨的是,孕妇也来了。“上午一个大肚子,下午又来一个。唉,她们对离婚非常坚持。”鼓楼区婚姻登记处负责人夏主任说,除了怀孕的,还有抱着婴儿来办手续的。

“肯定是受到限购新政的影响了,去年9月26日,114对夫妻离婚。今年房产交易火爆,前阵子日均离婚量一般在200对左右。”南京市民政局有关负责人说。



### 杭州:一日三箭齐发,十日三次亮剑

谁都没想到,杭州针对楼市调控的组合拳来得这么快、这么密集、这么坚决——10天内,从针对外地购房者的“限购令”,到针对土地出让溢价的土地新政,再到9月27日又出了第3拳,杭州市住房保障与房产管理局发布了《杭州三箭齐发维护房地产市场健康发展》的通知(以下简称《通知》),从9月28日起,提高二套房首付比例至五成,并暂停执行了10年多的购房入户政策,同时调整杭州部分区域差别化住房信贷政策。

9月27日,杭州楼市的价格以小时为单位变动。

“有套二手房,房东叫价200万;一个小时后,改为叫价220万,涨了20万。买家犹豫了,但很快另一位买家‘杀出来’,买下了这套房子。”一位亲历者回忆。



### 楼市越“限”,购房者会越恐慌

从限价到限贷再到限购,直至13条意见发布,南京市在稳定房价方面,已经连发“四箭”,用“高度重视”来形容,也不为过。类似的,还有杭州。但频繁炒冷饭,不仅令消费者厌倦,开发商更完全掌握了政府心理,面对朝三暮四的调控政策,轻松掌握房价主动权。

事实也是如此,从2007年首次调控到现在,调控政策不知调整了多少

次,而房价则会在每次政策的调整中,不断上涨。实际上,就目前实际情况看,房价已经与限购限贷限价等没有多大关系,限也好,不限也罢,只要有需求,且需求旺,房价就会涨。如果一味地采用“限”的方式,只会让需求越“限”越多、越“限”越急,购房者的心理越“限”越恐慌。

那么,这是否就意味着,对房价已经没有办法了呢?显然不是。关键在于,

受益于G20峰会以及亚运会等利好消息,杭州楼市进入2016年后,一直高温不下。外地投资客涌现以及“地王”频出更是为楼市添上一把火,交易价格和成交数量均创历史新高。

疯狂楼市之下,杭州市政府打出组合拳,抑制楼市过度升温。9月18日,杭州市政府重启限购,9月26日,杭州市发布土地拍卖新政,限定土地拍卖最高溢价为150%。

然而,杭州楼市在9月27日依然涌入了大批购房者,当日杭州全市的交易数字为2381件,创自9月19日重启限购以来新高,“以至于网签系统最终瘫痪”。

在限购、限贷以及调控土地拍卖政策之外,杭州市政府还试图通过查档的方式来保证政策严格落地。“从9月18

日杭州市重启限购之后,网签就新设了一个前提:必须先去杭州市住房档案馆查合同已经归档。”杭州房产中介刘杭表示。

为了满足购房前的规定动作,不少意向购房者涌入住房档案馆。自9月18日起,杭州市住房档案馆每天收到3000多份合同,而平均每份合同要3个工作日才能归档。

与突击买房形成鲜明对比的是,大量此前已经签下订单的购房者因为政策突变,最终无奈退单。

“9月27日的政策,以网签为准,当天傍晚突击买房其实是没有用的,因为查档需要时间,第二天新政就开始实施了。”刘杭说。“新政将二套房首付比例提升到50%以上,许多购房者无力负担,最终退单。”

对地方政府来说,如果真的关心老百姓的住房问题,就不该过多地把眼睛放在“价”字上,而应当放在“房”字上,关注一下老百姓是不是有房可住。那么,关注的重点也就要转向“房”的分布结构上,对中低收入阶层,以保障房为核心,实现买和租相结合的保障体系,确保中低收入阶层有房可住。



网络综合

■ 新京