

到21日,楼市二次调控中以行政命令干预市场的限购令已在国内14个城市相继落地,这其中,既有房价高达数万元的北京、上海、杭州、广州一线城市,也有三亚、海口等楼市投资、投机典型代表,此外三线城市宁波也在其中。

虽然各地限购令政策的松紧程度不同,限购令出台后的一段时间内,14城市楼市价格、成交也有不同反映,但调查机构的数据显示,楼市成交整体萎缩已在所难免。

十四城市限购 楼市冷暖各异

楼市限购令，杀手锏还是双刃剑？

本报记者 张璐

十四城市限购令相继落地

北京是国内最早出台限购令的城市,早在4月30日北京出台“国十条实施细则”中明确提出,从5月1日起,北京家庭只能新购一套商品房,购房人在购买房屋时,还需要如实填写一份《家庭成员情况申报表》,如果被发现提供虚假信息骗购住房的,将不予办理房产证。这是全国

首次提出的家庭购房套数“限购令”。
2010年9月29日国家多部门再次联合出台调控新措施时,针对“房价过高、上涨过快、供应紧张”的城市,要求一定时间内限定居民家庭购房套数”。政策甫出,多位业内人士断言,“北京限购令”或将在全国推广。

此种断言在此后不久得到验证,9月30日晚,深圳紧急出台《关于进一步贯彻落实国务院文件精神坚决遏制房价过快上涨的补充通知》,通知中对深圳户籍居民购房做出进一步限制,深圳市户籍居民家庭限购2套住房,非本市户籍居民家庭,限购1套住房。紧随其后广州、厦

门、上海等多个城市也相应在国庆长假期间、之后发布了内容相近的楼市限购令。
这种状况在长假结束后继续蔓延,据记者调查,到21日,国内已经发布限购令的城市已经多达14个,其中不仅有北京、上海、广州此类楼市一线城市,也有宁波这样的三线城市。

各地限购令或“温柔”或“严厉”

已经落地的限购令在松紧程度上有所区别,其中深圳对于本市户籍居民家庭(含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭),限购2套住房;对于能够提供在本

市1年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭,限购1套住房。但包括北京、上海、广州在内的更多出台限购令城市,都规定同一购房家庭只能再新购买

一套商品住房。
南京虽然也被划为限购令城市,但南京的规定仅为暂时限制购买第三套住房。
此外,在这些有所区别的限购令中,存量二手

房是否在限购范围,不同城市也有不同规定。
纷繁复杂的限购令因为细节规定不同,在执行层面也松紧不一。而这些限购令在业界也被区分为“温柔版”、“严厉版”。

限购令下楼市成交冷暖不一

由于各地限购令落地存在“时间差”,也有“温柔”、“严厉”区别,各地限购令出台后,楼市成交呈现不同状态。
楼市成交变化最为显著的为深圳、南京两市,前者限购令落地后,楼市成交大幅萎缩。而后者,限购令出台后,催生抢购潮。已披露的消息显示,在深圳由于限购令直接禁止了已拥有2套住房的居民家庭再购房,退房现象开始大规模涌现。一方面,套数限购政策让一部

分有能力购房的人群也无法再购置新房,退房成为唯一选择。另一方面,目前按揭贷款门槛提高,迫使不少购房者因为资金压力而考虑退房。
深圳中原地产相关负责人推算,因限购令而被困的房产大约占总成交量的两成,9月深圳二手房成交15000套,9月最后一周的新房成交量约为2000套,按两成计算,深圳一、二手被限房产总量将超过3000套,约占年度成交总量的十分之一。

而深圳细则出台一周后的楼市成交数据更直观地体现出政策效果。据了解,从10月8日至17日的10个交易日里,深圳共成交758套新房住宅,日均成交约76套,较9月份日均成交的180套萎缩58%。
而在南京,虽然出台的限购令严厉,却因为没有明确日期,限购令颁布后的一周内,购房者出现赶末班车、火速签约过户的现象。有调查资料显示,在10月11日到17日这一周内,南

京商品住宅成交面积增长了73.1%。
而温柔版典型代表城市上海,限购令出台后,并没有出现明显调控效果。调查显示,限购令颁布以后,有不少能购买两套中小户型房的投资型客户,由于限购只能再买一套新房,转而购买大户型或别墅项目。国庆长假过后,由于一批高端项目持续热销,上海商品住宅在新政出台后一周内成交均价再度环比大涨11%,达到22376元/平方米。

限购令是双刃剑？

争议

限购令自出台到范围逐渐扩大,争议声音不绝于耳。包括任志强、潘石屹等地产大佬,包括全国工商联房地产商会会长聂梅生等业内人士,对限购令鲜有肯定态度。在博客中,任志强再次强调了一贯坚持的观点,一段时期以来,国内楼市呈现的价格过快上涨,其根本原因是供需矛盾造成的。“明知是供

求矛盾造成的结果,却用限制购买而非增加供给的方式去对付,又岂会有好的结果?”任志强在博文中质疑。
10月中旬南京举办的一次论坛中,任志强再次“炮轰”限购令,称多个城市的“限购令”中无一例外地限制了外地人购房,这剥夺了民众的迁徙权利,无论是从一个城市搬到另一个城市,或

是从农村搬到城市,都不允许了。而限购令,是一种计划经济的手段,“如果计划经济能比市场经济更有效率的话,中国可能就不用改革了!”
全国工商联房地产商会会长聂梅生也对“限购令”心存忧虑,在接受媒体采访时,聂梅生称限购是调控政策的一把“双刃剑”,只

能作为暂时性的过渡政策。“需求并没有消失,限购就像闸门一样暂时拦住了洪水,但水位会越来越高,特别是在流动性充裕、CPI上涨的局面下。”聂梅生表示,限购必须辅以必要的配套举措,如切实加大供应、进行长期制度变革,才能真正取得成效,否则只能成为市场的巨大隐患。

限购令只是暂时行为？

分析

绝大部分限购令都明确了“暂定”两字,而业内专业人士据此认为,这种行政干预的购房行为注定只是当前特定阶段的产物。山东大学房地产系主任程道平接受采访时,明确称限购令是一种计划手段,是反市场的。而此前住

房与城乡建设部前官员在不同场合曾明确表示,取消福利分房,住房分配货币化是不可能逆转的。程道平也由此认为,计划干预住房市场也仅是一个暂时性行为。
虽然也承认限购令剥离了商品房商品的属性,但

山东大学房地产研究中心主任李铁岗认为,限购令的出台有其合理意义,李铁岗认为,自4月楼市调控政策出台后,增加普通商品房、保障住房供给是平抑房价的一个重要手段,但由于普通商品房、保障住房供给的大量增

加,需要至少一年甚至更长的一个时间段,在供给大幅增加短期内无法实现的情况下,采用行政手段降低需求无疑对楼市会产生一种立竿见影的效果。而这种对政策目的推断,也间接明确限购令仅是一段时期的行为。



●链接

十四城市限购令细则

●深圳：

对于本市户籍居民家庭(含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭),限购两套住房;对于能够提供在本市1年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭,限购一套住房。

●北京：

暂定同一购房家庭只能在本市新购买一套商品住房。

●上海：

暂定本市及外省市居民家庭(包括夫妻双方及未成年子女)只能在本市新购一套商品住房(含二手存量住房)。

●广州：

同一购房家庭(包括购房人、配偶及未成年子女)只能在本市市辖十区新购买一套商品住房。

●厦门：

同一购房家庭只能在本市新购买一套商品住房。

●杭州：

暂定本市及外省市居民家庭只能在本市新购买一套商品住房(含二手存量住房)。

●宁波：

本市户籍居民家庭(含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭)在本市只能新购一套住房。

●南京：

暂时限制购买第三套住房。

●福州：

暂停在福州市拥有两套以上(含两套)住房的福州市户籍居民家庭、拥有一套以上(含一套)住房的非该市户籍居民家庭、无法提供在该市一年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非该市户籍居民在福州市五城区继续购买商品住房。

●三亚：

对三亚市户籍居民家庭(成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女)及非本市户籍居民家庭,实行限购一套商品住房政策,同时严格执行国家关于境外机构和个人购房管理的规定。

●天津：

天津市及外省市居民家庭在天津市内六区范围内只能新购一套商品住房。

●温州：

暂定本市户籍居民家庭及能够提供一年以上本市纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭(包括夫妻双方及未成年子女),只能在本市新购买一套商品住房(含二手存量住房,以网上签订合同日期为准)。

●海口：

海口及外省市居民家庭(含购房人、配偶及未成年子女)只能在海口新购买一套商品住房。对购买第三套及以上住房的,按有关规定暂停发放购房贷款。

●大连：

暂定同一购房家庭(包括夫妻双方及未成年子女)只能在本市新购一套商品住房(含二手存量住房)。