

# 7天18个城市出台楼市调控新政

## 多地重启限购限贷

### 9月30日

北京:首套房首付不低于35%;二套房首付不低于50%  
天津:部分区域限购二套房,首套房首付不低于40%

### 10月1日

郑州、成都出台部分区域限购政策,提升二套房首付

### 10月2日

无锡:非本市居民限购二套房,提高二套房首付  
合肥:本市户籍限购二套房并提高房贷首付

### 10月3日

苏州:二套房首付不低于40%  
武汉:二套房首付提升至50%

### 10月4日

深圳:提出楼市调控八项措施  
广州:取得预售证后10内须一次性公开全部房源并销售

昨天,国庆假期楼市限购城市的数量还在增加。自9月30日至10月6日,短短7天时间,北京、天津、苏州、成都、郑州、无锡、济南、合肥、武汉、深圳、广州、南宁、南京、厦门、佛山、珠海、福州、东莞等共18个城市先后发布新的楼市调控政策,多地重启限购限贷。

## 珠海户籍居民限购3套房 限购房型为144平方米及以下

珠海市6日发出商品房限购令,执行新的限购和差别化住房信贷政策。

根据珠海市政府发布的《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展若干意见的通知》,规定新的限购对象为:拥有3套及以上的该市户籍居民家庭;拥有1套及以上的非该市户籍居民家庭;无法

提供购房之日前在该市逐月连续缴纳1年以上个人所得税或社会保险证明的非该市户籍居民家庭。对以上对象,自即日起暂停在该市范围内向其销售建筑面积144平方米及以下的普通住房。

该市新的差别化住房信贷政策为:居民家庭首次购买普通住房(指从未购置过住房),首付贷

款比例不低于30%。对于有购房贷款记录、但申请贷款购房时实际无住房的居民家庭;有一套住房、但无购房贷款记录的居民家庭,或相应购房贷款已结清的居民家庭,申请商业性个人住房贷款购买普通住房的最低付款比例不低于40%。对拥有两套及以上住房的居民家庭,暂停发放商业贷款。

## 东莞楼市限购仅针对新建商品住房

继深圳、广州、佛山、珠海后,6日傍晚,广东省东莞市出台《东莞市人民政府办公室关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的若干意见》,规定自10月7日起,对拥有2套及以上住房的本地户籍和非本地户籍居民,均暂停向其销售新

建商品住房;非东莞户籍人口购买2套住房需逐月连续缴纳1年以上个人所得税或社会保险金。

意见要求,7日起东莞将实施房价备案制度,新建商品房项目需先到发改部门办理销售价格备案,并把备案价格在网上公示后,取得预售证或现售备案证

书后,实际成交价格不得突破备案价格,下浮幅度不得超过15%。房价一经备案两个月后方可调整。

获得预售许可证的开发商要在10日内一次性公开全部准售房源和每套房屋价格,并严格按照备案价格,明码标价。

## 南京楼市限购紧急再“加码” 单身居民限购一套住房

记者从南京市政府获悉,5日下午该市发布了《市政府办公厅关于进一步加大我市房地产市场调控力度的通知》,规定单身人士限购1套住房,有贷无房或有房无贷的居民再购买住房商贷首付比率将不得低于50%。

通知要求,非该市户籍居民家庭在南京购买首套住房需提供1年及以上个人所得税缴纳证明或社会保险(城镇社会

保险)缴纳证明,该市户籍成年单身人士(含离异)限购1套住房。通知要求在保持居民首套首次最低首付不低于30%的基础上,有一套住房没有贷款和有购房贷款记录已结清的居民家庭再购房首付不低于50%,有一套房且贷款未结清的家庭再购房首付比例不得低于80%,并对有两套以上住房的家庭停发住房贷款。

这是南京市近期第二次出台

限购政策。9月25日该市在主城区范围内重启住房限购,限制拥有2套以上住房的居民家庭购买新房,导致部分居民为逃避限购而采取离婚等变通方式,10天后该市再次提升限购要求。南京市相关部门负责人表示,新政策在加大了对该市主城区(不含六合区、溧水区、高淳区)楼市调控力度的同时,还强化了差别化住房信贷政策的落实力度。

综合新华社

## 抑投机、稳房价、因城施策

### ——权威专家点评各地房地产调控新政

针对近一段时间部分热点城市楼市持续高热,国庆节前以及国庆期间,各地陆续出台房地产市场调控政策,或是出台购房风险提示。

权威专家在接受新华社记者采访时表示,多地楼市调控政策的共同特点都是为了抑制投资投机需求,遏制房价过快上涨,稳定房地产市场。面对房地产市场的日趋分化态势,政府应适当增加土地供应,稳定市场预期,对房地产调控必须坚持分类指导,因城施策。

### 楼市调控剑指高房价

近期实施楼市调控的城市,都面临较大的房价上涨压力。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉认为,此轮调控不同城市的措施侧重点不同,政策力度上也有差异,体现了因地制宜、因城施策原则。此外,各地还充分运用市场机制,通过提高贷款首付比例、调节供求关系等市场手段来调控市场。

“相信这一系列措施,对稳定热点城市的房价、稳定社会预期,会发挥积极作用。”刘洪玉说。

在中山大学南方学院

房地产系系主任廖俊平看来,几个城市先后出台调控政策,抑制投机投资需求,遏制房价过快上涨,有助于引导市场预期,稳定房地产市场。

廖俊平分析,部分城市实施了限购措施,直接遏制过快增长的购房需求;通过提高购房首付比例,特别是提高了二套房首付比例,不仅直接减少购房需求,还能降低银行信贷风险;此外,多地严厉打击炒买炒卖,哄抬房价等违法违规行为,这是最恶劣的行为,也是最该严厉监管的。

### 稳预期尚需增加土地供应

多地房价上涨,凸显楼市供求关系的不平衡。专家建议政府应切实增加住房用地供应,稳定市场预期。

“对热点城市而言,在需求上升的情况下,通过增加住房供应,是可以部分地缓解供需矛盾的。”廖俊平认为,政府通过适当增加土地供应,并完善相应的基础设施配套,吸纳市场需求,是缓解供需矛盾、平抑市场

价格的长远之道。

刘洪玉分析,从公开数据看,有的城市实际土地供应量不到供应计划的两成,应加大土地供应督查,让这些城市把土地供应计划真正落实到位。

“土地供应规模,要根据住房需求确定,并向社会公布。未来几年的土地供应计划也应当一次性公布,从根本上稳定市场预期。”刘洪玉说。

### 调控要防泡沫、因城施策

受实体经济利润率下滑、人民币贬值预期等因素影响,近期一些投机投资性资金大量涌入房地产市场。专家建议,金融机构应对流入房地产市场的资金加大监管,防控楼市风险和泡沫。

刘洪玉认为,目前参与房地产开发的除了开发企业自有资金外,还有银行、债券、证券、理财产品、信托计划、资管计划、保险等资金通过参与竞拍土地、项目开发等多种渠道流入,再加上购买端的个人住房贷款、各种消费贷款以及其他融资变相为购房资金等,甚至一些投资机构包括一些新三板上市公司融来的资金,也直接

或间接进入了房地产市场。金融部门应当加大这方面的监管,引导更多的资金进入实体经济。

此外,当前我国房地产市场分化态势明显。一方面,一二线热点城市,特别是珠三角、长三角、京津冀地区部分城市,以及内地一些区域性中心城市房价上涨过快;另一方面,东北、西北、西南地区多数城市市场表现平稳,一些三四线城市特别是县城库存压力仍然较大。

针对市场分化,廖俊平建议,房地产调控必须实行分类指导,因城施策。热点城市的调控重点应当是控房价、防风险、防泡沫,三四线城市和县城的重点依然是去库存。

据新华社

### 达人今日惠

## 达人旅游带你,重走杭州峰会!

杭州国际博览中心对外开放啦,达人旅业带您参观峰会主会场,游览杭州两大双遗景点,漫步西湖、船游京杭大运河。晚上看峰会的重点亮灯工程之一钱江新城“城·水·光·影”的主题灯光秀。达人与您一起共同体验不一样的杭州,快来报名抢购吧!  
线路:峰会主会场杭州国际博览中心、西湖、京杭

大运河、钱江新城灯光秀二日游  
发团:每周六、日 398元/人  
报名及投诉电话:87651111  
QQ群:411030887(L-ZJ-CJ00079)  
地址:海曙区新典路536号新海蓝钻5楼(地铁2号线丽园南路D出口)  
达人旅游网:www.57676.com