



# 46个限购城市 26个或明或暗地松绑

随着前天下午温州官方宣布放开住房限购政策,今年以来公开发文取消或调整限购的城市已经达到9个,加上虽无明文取消但已放松限购的17个城市,46个限购城市中已有26个或明或暗地放松限购。

放松限购之风愈演愈烈,一线城市也受到波及。广州、上海先后传出部分区域将松绑限购的传闻,但都被当地房管局否认。实际上,部分放松限购的城市楼市并未见明显回暖,房价环比依然出现下跌。业内认为,仅仅放松限购是不够的,还需放松房贷,放宽购房环境,才能扭转楼市低迷的局面。

## 放开限购 从扭扭捏捏到光明正大

根据亚太城市房地产研究院统计,在46个限购城市中,温州、南宁、呼和浩特、济南、苏州、海口、西安、无锡、杭州这9个城市公开发文取消或调整限购。天津、宁波、福州、衢州、金华、南昌等17个城市虽无明文取消,但实际上已放开限购。

在公开发文取消限购的城市中,温州、济南、苏州、无锡、杭州、西安和海口等7个城市都是在7月11日全国住房城乡建设工作会议召开之后才正式发文取消限购。作为上任以来的首次座谈会,住建部长陈政高提出要“千方百计的消化库存;进一步加强房地产结构调整;以及完善房地产项目周边配套设施”。而在7月11日之前,地方政府松绑限购多是在扭扭捏捏的状态下进行的,其中尤以呼和浩特和沈阳为甚。6月10日,沈阳当地房地产代理公司称,沈阳6月10日确实松绑了限购,但只是口头通知,没有具体文件。随后媒体纷纷对沈阳限购松绑进行了大量报道。不过沈阳的限购松绑仅仅维持了一天。

相比之下呼和浩特取消限购则更加戏剧化。6月20日,呼和浩特市房地产开发监督管理局在其网站上公布《关于切实做好住房保障工作促进全市房地产市场健康稳定发展的实施意见》,提出取消商品房销售方案备案制度,居民购买商品住房(含二套住房)时,不再要求提供住房套数查询证明。这一文件当天下午又被紧急撤回。官方回应称“打印错误,需重新发布”。6月26日,呼和浩特市房地产开发监督管理局挂出“更正声明”,将原文件中的“含二套住房”改为“含二手房”。至此,呼和浩特正式放开楼市限购。

其他在7月11日之前放松限购的城市则多采用口头通知的形式。未明确发放松绑限购文件。

沈阳:6月10日本市户籍家庭拥有2套及以上住房在二环内可购买多套房

济南:7月10日起购房全面放开,首个取消限购省会城市

呼和浩特:6月26日,全国首个明确取消限购城市

西安:7月28日起取消60平方米以下住房限购

无锡:90平方米以上取消限购,第三套房需全款购买

苏州:7月18日起60平方米以上取消限购

杭州:7月29日起萧山余杭以及主城区140平方米以上住房不再查档,贷款也有放宽

铜陵:6月1日起公积金放松,购房入户补贴契税

宁波:5月5日起房产审核由户籍所在地和拟购房所在地两地核查变为一地核查

武汉:7月19日起140平方米以上住房不限购

温州:7月29日温州市民、在外温州人和新温州人在温购房均不再核查现有住房情况

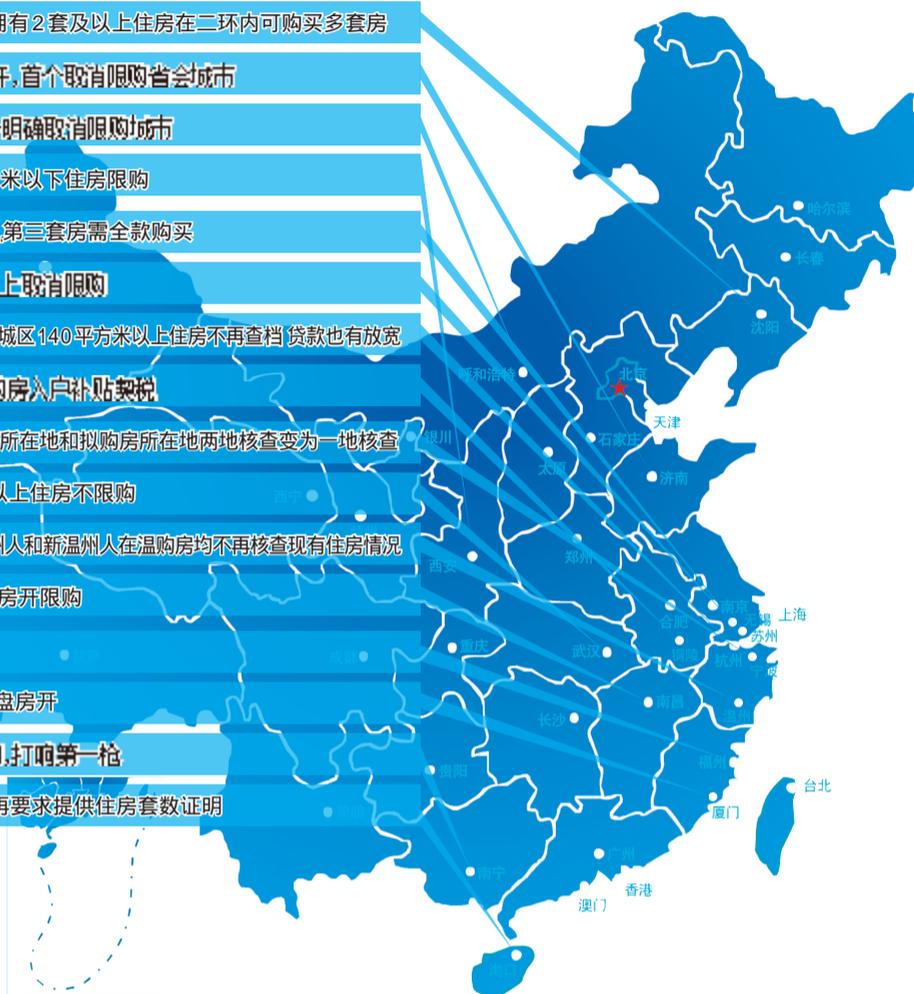
南昌:7月14日,除四老城区外房开限购

福州:全额付款不限购

厦门:岛外全放开,岛内高端楼盘房开

南宁:4月28日,发文松绑限购,打响第一枪

海口:7月23日,终止限购,不再要求提供住房套数证明



## 一线城市被传放松限购 专家:会长期执行

目前松绑限购的城市中,并无北上广深四大一线城市。但实际上,一线城市限购松绑传闻时有传出。

7月17日,认证名为“央视财经”的微博爆料称,上海黄浦、卢湾、徐汇三区限购松绑。不过当天晚上该微博账号就删除了这条消息,并称该消息系谣

传。次日,上海市府新闻发言人徐威表示,上海严格执行国家有关房地产市场的调控政策,不会放松调控。

7月22日,广州有业内人士在微博上透露,南沙目前正在申请放松限购。对此,广州房管局人士回应称,对一线城市限购是国家调控楼市的政策,目前

广州尚未接到任何放开限购政策的通知。

中原地产首席分析师张大伟在接受媒体采访时称,一线城市需要控制人口,并且经济对房地产的依赖度不高,预计限购政策还会长期执行。

## 放松限购效果暂未明 但已成趋势

事实上,从目前的数据来看,放松限购的效果并不明显。厦门、南宁、宁波、无锡等城市在5月底之前就已经放松限购。但根据国家统计局发布的6月份70城房价数据显示,除厦门外,其他城市6月份房价环比均出现下跌。其中南宁跌0.7%,无锡跌1%,宁波跌1.6%。

有业内人士认为,放松限购对市场的影响短期内难以显现,至少得等到两到三个月之后才能判断有无效果。尽管如此,仍有越来越多的二三线城市放松限购。仅在7月28号、29号两天,就有杭州等4个城市放松限购,与4月份整个月放松限购的城市数量持平。

经纬行认为,限购这个捆绑全国楼市多时的政策目前已不再是不可逾越的红线,取消限购政策已成为地方政府救市的必要手段。为稳定房地产市场和地方财政,将会有更多城市加入取消限购的行列。

## 还要取消限贷才能扭转楼市困局?

值得一提的是,在放松限购之风愈演愈烈之时,各地差别化的信贷政策也开始显现放松迹象。

上周,上海农行发布8月利率定价预通知,从8月1日起,商业贷款金额200万元(含)以上给予基准利率95折优惠。而

北京地区的农行首套房贷也有9.5-9.7折的优惠。

而据中原集团的调研,在北京、上海、成都和广州等地,银行对个人住房贷款的放款速度明显加快,放贷周期也缩短,由最紧张时的三个月缩短至一个月。

经纬行的研究报告认为信贷政策是目前市场激活的另一关键因素,“在银根收紧的状况之下,即使取消限购政策,对市场需求的提升作用仍然是有限的,只有双管齐下,放宽购房环境,才能扭转楼市低迷的局面。”

46城市限购放松限购情况

类别	城市数量	具体城市
明文取消或调整限购的城市(公开发文)	9个	温州、南宁、呼和浩特、济南、苏州、海口、西安、无锡、杭州
无明文取消但放松的城市(只做不说)	17个	天津、宁波、福州、衢州、金华、南昌、成都、厦门、乌鲁木齐、银川、长春、武汉、石家庄、徐州、绍兴、舟山、贵阳
传言放松实际未放松的城市	12个	上海、长沙、青岛、郑州、佛山、广州、昆明、沈阳、珠海、太原、北京、三亚
未放松的城市	8个	深圳、南京、哈尔滨、合肥、兰州、西宁、大连、台州

表格资料来源:亚太城市房地产研究院

(陈艳整理)