



一夜6城限售,新一轮房地产调控来势凶猛 楼市全面进入“锁盘时代”

就在上周末,一夜之间,重庆、长沙、南昌、贵阳、南宁、石家庄、西安、武汉8城同时升级调控,其中6城剑指限售,限售时间2-8年不等。这意味着,楼市调控不再只是一项例行动作,无论是一二线城市还是三四线城市,只要房价仍在持续上涨,都会被拉入限购限贷限售之列。

据不完全统计,从今年3月到现在,全国已有40个城市发布了“限售令”,这也标志着楼市正式进入“锁盘”时代。

8城市密集出台新政,力度空前

9月22日晚,6城楼市调控政策齐发,第二天又有两个城市加入,重庆、南昌、石家庄、南宁、长沙、贵阳、西安、武汉相继发布楼市新政,其中前6城使用了终结杀招——“冻产”手段。

从发布的政策内容可看出,本轮调控的力度空前,尤其是石家庄,家有两套房的5年内不得交易,家有3套房的8年不得交易。长沙,住宅3年内不得交易,本地人3年内不得买第二套房。重庆、南宁、南昌新房与二手房两年内都

不得交易。

在此之前,珠海、保定已经动用了“十年内不准交易”措施,但只是针对当天拍卖的一些地块,并没有限制所有房产。而此次限售政策升级力度,达到本轮调控力度的巅峰。

超40城限售,有望继续扩容

自今年3月,从北京楼盘开启的“限售”之风,已刮到过超40个城市,最长的期限为10年。

今年3月17日,北京宣布新一轮的楼市调控政策升级,提出“企业购买的商品住房,需满3年及以上方可再次上市交易”,楼市“限售”首次出现。

3月24日,福建省厦门市祭出“限售令”,成为

全国范围内首个出台“限售”政策的城市,厦门规定居民新购住房需取得产权证后满2年方可上市交易。

截至目前,包括三亚、成都、福州、青岛、常州、扬州、无锡等在内的超40个城市纷纷宣布新购住房取得产权证后,需持有有一定年限方可上市交易。这40多个城市里,既有前期暴涨的一二线热

门城市,也有部分名不见经传的三四五线城市,比如河北的白沟,只是高碑店市下辖的副县级镇,雄安新区只有咫尺之遥,再如福建的福清、闽侯、长乐,都是福州下辖的县级城市。差不多半年的时间里,全国限售城市已经超过40个,而且有望继续扩容。

限售背后,其实是防范大跌

限售等同于锁盘,这是直接限制交易,意在将房子锁在楼市里,既不允许获利了结,也不允许清盘退出,无论涨跌,这些不动产都不能参与。

从短期看,限售锁盘能让杠杆资金对楼市敬而远之,同时让已经进入市场的资金锁定在楼市中,毕竟炒房的周期变长,投机性价比降低;从长

期来看,未来楼市无论是涨还是跌,只要大量资金被锁定在楼市里,就不会那么容易产生金融风险。

与限购做一比较:限购是将部分需求排除在市场之外,而限售则将已经实现的需求固化在市场里,防止频繁波动带来的影响。所以,与其说限售是为了防止暴涨,不如说是为了防范大跌。

对于自住购房者来说,限售并没有太大影响;但对于投资客来说,限售政策,无疑切中了他们的要害。限售政策,人为地增加了持有房产的时间,将严重打击到炒短线、快进快出的投资者,降低民众高涨的投资热情。

限售来了,房价会降吗?

在2009-2013年的楼市调控中,限购限贷是标配;2016年的楼市调控,同样沿袭了这一做法;而到了2017年,“双限”升级为“四限”,既限购限贷,又限价限售,部分地区还限制商住住房交易,楼市调控的确堪称“史上最严”。

那么,“锁盘时代”会否带来房价的下降?

从目前来看,“限售”虽然使得市场内交易性

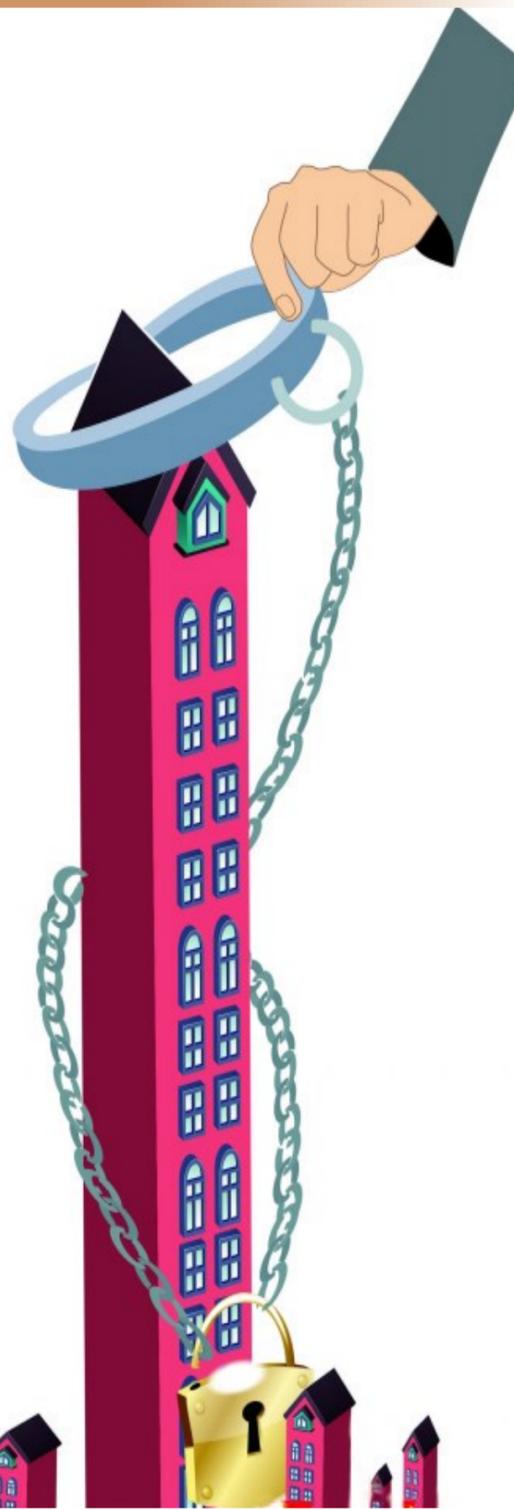
房源减少,但是市场情绪没有扭转,对于住房的需求仍旧旺盛,那么限售在短期内反而很容易导致房价持续上涨。这方面的例证是,今年上半年,广州、厦门等地就已出台限卖手段,但两地的房价并未就此企稳,而仍在上升之中。

另一方面,限售又难以长期维持,只要房价一出现下跌,限售肯定第一个取消,所以那些动辄出

台5年限售的城市,很容易被打脸。

业内人士表示,楼市调控只是影响房价涨跌的因素之一,真正决定房价走势的还是货币、信贷和土地供给及人口流入,如果货币从紧、信贷紧缩,基本面走下坡路,那么楼市出现一轮调整,也不是没有可能。

(彭丽明 整理)



天鹅堡小镇 家门口的度假胜地

建筑面积约 51—70m²度假养生公寓热销中...

度假酒店 · 山地温泉 · 室内滑雪

天鹅堡小镇

鉴赏热线

6789 0288

售楼处: 文成县大岙镇体育场路12号 项目地址: 温州市文成县石垟森林公园内
开发商: 文成县中兴房地产投资有限公司 销售许可证: 文房售许字(2016)第10号