

昨日，上海出台楼市调控新七条，旨在进一步收紧房地产调控口径。至此，北上广深四大一线城市悉数出台紧缩性调控新政，涉及信贷、限价、限售等多个途径。

为配合上海出台《进一步严格执行国家房地产市场调控政策相关措施》，“上海银发241号文”昨日下午下发，进一步调整差别化的住房信贷政策。

不排除二线城市跟进可能

继11月6日上海召开市政府常务会议部署进一步加强房地产市场调控工作之后，昨天，上海正式出台《进一步严格执行国家房地产市场调控政策相关措施》，市场称为“沪七条”。具体内容包括：保证完成今年初本市明确的房价调控目标；居民家庭向商业银行贷款购买第二套住房的，其首付款比例从六成调高至七成；非本市户籍居民家庭购房，需提供自购房之日起算的前3年内在本市累计缴纳2年以上的税收或社保费证明；完善“四位一体”、租售并举的住房保障体系；严格执行差别化住房税收政策；以及加强房地产市场监管。

数日前，深圳以人民银行深圳市中心支行下发通知的方式，宣布从11月6日起，将深圳二套房付款比例提高到七成以上。

中国房产信息集团董事长丁祖昱称，“沪七条”较深圳等地更为系统全面，其中住宅用地的供应增加30%一条，影响或在一年后显现。而上实城开董事局主席倪建达则表示，二套房贷首付比例以及限购门槛的提高，都会对刚性需求和改善性需求入市造成打击。

业内人士称，根据以往经验，从信贷入手是抑制房价上涨的快速而有效的手段，上海深圳等地从信贷入手收紧楼市，说明中央层面对房价上涨过快城市态度十分明确，就是继续加码。另外，上海对房价全年控制目标的表态或将引来更多城市效仿，一些房价上涨过快的二线城市不排除跟进出台紧缩性楼市政策。

和上海、深圳选择信贷入手不同，北京调控楼市的杀手锏是限价房政策。而广州则在今年年中就开始采取“商品房预售前需接受价格指导”的方式，变相限价，加上限购等传统政策，当地解读广州为“限售、限价、限签、限购”的“四限疗法”。

“一线城市齐齐收紧楼市，进一步印证了市场关于‘差异化’楼市调控的顶层思路，即继续对房价上涨过快城市执行紧缩性调控，对三四线城市相对宽松。同时加大保障性住房投资力度，总体确保房地产业对经济全局的带动作用。”中原地产集团首席运营官李文杰对上证报表示。

个人房贷发放已排至明年2月

对于昨日下午下发的“上海银发241号文”，银行业人士分析称，241号文最大的变化在于规定“对居民家庭向商业银行贷款购买第二套住房的，其首付款比例从不得低于60%提高至不得低于70%及以上。”该人士称，其他部分并未有太大的变化，只是进一步重申了此前差别化住房信贷政策的精神。

多家银行人士称，该文件虽然以特急件的形式发出，但目前各家银行具体实施的时间尚待最终确定。一位银行业人士称，理论上央行文件以见文之日起正式实施，但真正成为银行的具体政策还有一个过程，“银行也要考虑该项业务的定位以及客户质量等各方面的因素，并不会马上一刀切。”

据了解，近期以来，一些银行已开始收紧房贷，因而不排除“沪七条”出台后会出现住房交易违约率上升的情况。“因为，只要在新政策实施之日前没签订购房贷款协议，银行方面可以要求住房贷款申请者，提高一成首付比例。”银行业人士称。

另据记者了解，目前沪上某大行的个人住房贷款发放已排队到明年2月。