

年底多城市调控突击加码 楼市或暂时降温

2013-11-27 来源：证券时报网 作者：杨晨



在各地调控政策“狂轰滥炸”下，楼市年底会迎来拐点吗？谢逸枫说“难”，效果有限。

(IC/供图)

证券时报记者 杨晨

接近年尾，全国多个城市的房地产调控政策密集“突击”加码。

自11月22日以来短短几天内，陆续有武汉、南昌、沈阳、厦门、南京、长沙、杭州等7个城市出台了地方版的调控新政。加上早前已宣布升级版调控新政的北上广深四大一线城市以及郑州市，全国已有12个城市出台了升级版调控新政。业内人士普遍认为，今年以来房价涨幅过快，许多城市难以完成今年年初制定的房价调控目标，所以不得不在年底紧急出台措施遏制房地产市场过热的势头，房地产市场可能因此出现短暂降温。

昨日，长沙、杭州同一天公布了升级版调控政策。杭州市住房保障和房产管理局发布促进房地产市场平稳健康发展六条措施，称将进一步提高第二套住房贷款的首付比例，对申报价格明显过高的商品住房项目从严控制。2013年市区住房用地供应量在不低于过去5年平均供应量的基础上，再增加大于20%的供应量。同时，人民银行杭州中心支行发文称，自12月6日起杭州市区（含萧山区、余杭区）二套房首付提至70%；首套房继续执行最低30%的规定；继续暂停发放家庭购买第三套住房贷款。

与此同时，长沙市政府办公厅发布《关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》，内容包括：抑制不合理住房需求，对在本市主城区购买第二套新建商品住房的，进一步提高第二套住房贷款的首付比例等。

亚太城市房地产研究院院长谢逸枫认为，近期二三线城市陆续跟进加码调控，但与一线城市出台的政策比力度较轻。一线城市基本明确了二套房首付由六成提升至七成，武汉、南昌、厦门、南京、长沙等城市出台的新政则仅表示会抓紧研究或进一步提高二套房首付比例，对于何时提高、提高多少均未明确。此外，一线城市对非本市户籍居民需提供的社保年限也更长，例如广州规定购房者需前5年内在该市累计缴纳个税或社保3年以上，上海的规定是3年内累计缴纳2年以上，武汉、南昌、厦门、沈阳的规定则明显宽松一些，而南京、长沙根本没提限购。

从各城市公布的新政可以看出，本轮各地调控新政的密集出台，带有明显的突击色彩。“这一轮地方政府收紧房地产调控，已由一线城市蔓延到二线城市，预计还有价格上涨较快的城市加入收紧调控的队伍，楼市可能出现短暂降温。”谢逸枫表示，不过，从目前已

经公布的新政力度看，“加码”的实际调控效果有限，主要起到稳定房价预期的作用。