

# 苏锡杭“松绑”效果有待市场检验

## 全国限购城市近六成松动,京沪楼市政策动向受关注



本报记者 杨玉红 范洁  
实习生 李扬

随着苏州、无锡、杭州相继为限购“松绑”，长三角地区12个限购城市明确松绑的接近半数。限购松绑已经不是个别城市的个别行为，而在全国范围中蔓延开来。对此，专家直言，限购松绑是否能救市，有待市场检验。

### 松绑首日温杭楼市高烧

昨天，杭州、温州先后宣布放开住房限购政策，消息一出，当地前往售楼处咨询的市民人数明显上升。

中梁地产的后台数据显示，昨天温州各个楼盘的访问量都出现快速增长。例如，滨江九里的访问量就达到70组，参观住房户型的人数比前日增加83.3%，来电咨询客户也增长25.4%，其中以120-140平方米的大户型住房最受热捧。

“限购政策松绑，对市场有利好作用，特别是针对改善型购房需求的市民。”温州市民周女士坦言，此前，不少市民碍于名下有两套面积较小又不易出售的房产，无法实现住进大房子的梦想。与此同时，也有不少外来人员由于限购政策，不得不放弃到市区工作的打算。

在杭州，限购“松绑”首日，各楼盘签约量激增，多处豪宅出现“井喷”。截至昨晚9时，杭州市区商品房共签约247套，与上周日均190套相比明显增加。其中，主城区签约106套，余杭签约124套，萧山签约17套。

此外，限购放开直接引发杭州市中心豪宅集中放量，“武林壹号东边套顶楼楼王，5000万左右，客户一次性付款。”最贵豪宅的签约消息点燃杭州楼市。据悉，武林壹号昨天共签约6套住宅，总面积2208.2㎡，签约均价72218元/㎡，总价近1.6亿元。

### 主管部门默许放开

在坚持“分类调控”的原则下，目前，已明确放松限购的城市有杭



7月29日杭州某楼盘售楼处贴出取消限购告示

图 IC

州、无锡、苏州、呼和浩特、济南、海口、南昌、石家庄等地。由于主管部门对此采取了默许的态度，这也在一定程度上鼓励和加快了其他地方取消限购的步伐。记者整理发现，官方确认限购松绑的城市已经达到11个，22个城市虽然没有官方口径，但在实际执行中已悄悄放松限购。47个城市中，14个城市还在继续限购。

7月似乎是长三角地区取消限购的集中时间：苏州19日起取消对90平方米以上住房的限购政策；无锡26日起采取户籍调整，购房可落户；杭州29日起，萧山区和余杭区取消限购。取消限购已经在长三角地区“燎原”。在坚持“分类调控”的原则下，目前，长三角地区12个限购城市中，已有5个松绑。

### 各地上演“曲线救市”

除明确宣布取消限购的城市外，也有多地采用“曲线救市”的策略，通过放宽落户条件、或采取调整公积金贷款、税费减免等方式促进楼市走量。

早在今年初，有关房地产市场

将放松调控的声音便传出，而在此次地方政府“救市”大军中，除了海口等出台松绑限购相关政策的城市外，还包括以眉山为代表的非限购城市的“救市”举动。严跃进分析道，本轮地方政府“曲线救市”的背后，是整个房地产市场过去几年超速发展透支市场空间所致。

针对各地出台的“曲线救市”新措施，龚敏分析道，一些三四线城市本身的需求不足，这些刺激措施对改善库存起不了大作用。

“目前出台救市政策的城市基本集中在二、三线城市，这也成为本轮救市的一个鲜明特点。一些地方的曲线救市举措只是短期行为，对楼市并不会产生太明显的效果。”严跃进补充道。

近日，农业银行上海分行确认，首套房超200万商贷享优惠，这不算曲线救市的举措？对此，龚敏直言，这一优惠政策的限制条件非常多，银行本身也“不情愿”，对楼市的影响并不会很大。

### 松绑效果仍待检验

为了解限购松绑后的实际效果，近日，中原地产抽样调查13个

典型城市，具体涉及天津、成都、杭州、长春、苏州、武汉、南昌、厦门、济南、福州、无锡、宁波及南宁。结果发现短期内效果显著，成交量出现反弹的仅有杭州萧山、济南及成都。表现为取消限购后日均成交量较之前飙升3倍。不过，由于政策调整时间很短，长期效果还需等待观测。同时，成交量反弹也不全是限购松绑的原因。

此外，天津、南昌、苏州、武汉、无锡等城市在放松限购后市场成交与前期持平甚至下跌。虽然天津落户政策窗口期给当月带来了50%以上的增长，但市场回复平静后，放松限购并未使成交提升至原先正常水平。

多数城市成交量仍每况愈下。对此，龚敏分析师表示，限购政策执行已有四年，对市场的影响就已经弱化。“除了限购之外，楼市萧条还有一个非常重要的原因，就是信贷市场的收紧。因此信贷市场不放开单纯的松绑限购究竟是否能够有效地提振楼市，还有待市场的进一步检验。”严跃进补充道。

## 入市情绪低迷 或是“救市”理由

上海易居房地产研究院本周发布了《2014年二季度商品住宅成交结构报告》指出，二季度30城成交状况低于预期，房企和购房者的入市情绪较低迷，这或将是目前地方政府进行救市的一个理由。

### 30个城市成交同比大跌

二季度，30个典型城市商品住宅成交面积为4100万平方米，环比增长6.4%，同比减少20.2%。二季度受季节因素、看跌情绪、信贷收紧等因素的影响，成交总体疲软，这或许是加快地方政府救市节奏的一个原因。

记者采访发现，受季节因素影响，二季度成交一般都要好于一季度。比如2010年就符合这样一个规律；2011年二季度成交相对弱，和一季度出台的“新国八条”政策有关；2012年受市场回暖影响，二季度行情反弹明显；2013年一季度因“新国五条”政策而提前透支需求，导致二季度成交量相对平稳；今年二季度成交出现小幅反弹，但对比2013年同期水平仍显低迷。

值得注意的是，二季度成交均价较一季度有所下滑。30个典型城市商品住宅成交均价为10644元/平方米，环比减少1.7%，同比增长4.2%。二季度行情疲软，很多城市的库存压力增大，进而纷纷加入了楼市降价的大军中，这促使成交均价得以下滑。观察2012年以来的房价走势，可以认为目前的成交均价已基本见顶。预计到第三季度，该成交均价将略有下滑。

### 三季度市场将继续降温

二季度30城成交量虽有所上升，但总体还是呈疲软状态。同时，在价格上也出现了下滑。今年二季度整个成交状况低于预期，房企和购房者的入市情绪较低迷。这也是目前地方政府进行救市的一个理由。

易居研究员严跃进预测道，市场降温的态势在三季度会继续延续，一方面会鞭策房企加大降价促销的力度，另一方面也会加快地方政府救市的节奏。当然，从结构上看，预计二线城市、中部城市的行情仍将保持略强的特征。 本报记者 杨玉红

### 【相关链接】

#### 30个典型城市名单

北京、上海、广州、深圳、沈阳、济南、南京、杭州、福州、海口、长春、太原、郑州、合肥、武汉、南昌、成都、西安、兰州、西宁、南宁、烟台、连云港、徐州、泉州、东莞、惠州、三亚、洛阳、九江。其中，一线城市4个，二线城市17个，三线城市9个，东部城市17个，中部城市8个，西部城市5个。

复旦大学房地产研究中心主任尹伯成教授——

## 周边城市政策调整对上海影响有限

周边多地“松绑”，上海的限购政策会否调整？今天上午，本报记者采访复旦大学房地产研究中心主任尹伯成教授。

### 局部放开

#### 防刚需房型搭车涨价

“苏州、杭州、温州等上海周边地区放开住房限购，主要是缓解当地大型住宅的库存压力。”复旦大学房地产研究中心主任尹伯成教授指出。

以杭州为例，此次“松绑”主要针对主城区140平方米及以上住房为主，将对这些高端房产带来一定

成交量。“这些措施针对改善型需求和投资性购房，也是保护刚需族，避免热钱进入中小型住宅市场后，这类房型‘搭便车’一起涨价。”

“周边地区放开住房限购，对目前上海楼市的影响不是没有，但并不会太大。”对于上海的投资型购房者，将分流一些购买力。但是，由于高端房型本身价格较高，浮动空间也有限。

### 周边松绑

#### 上海短期或不会调整

长三角多地先后“松绑”，对上

海的楼市政策有何影响？

尹伯成认为，短时间内北上广等一线城市不会放开限购。首先，相比苏杭、无锡、温州等地，上海住房供求矛盾、库存压力尚不突出。

同时，限购放开后，将引发国内外投机性资本的涌入，破坏了一线城市原本平稳持续的经济格局。

此外，上海尚有一批中低收入的家庭，需要通过保障性住房解决难题，“松绑”后商品房价进一步上涨，致使房地产市场不稳定，这类人群的住房问题将更难解决。

对此，中原地产分析师龚敏说：

“包括杭州在内的很多城市取消限购，对市场来说更多的是一种信心上的提振。对上海而言，目前，限购松绑的可能性还不是太大。”

“限购松绑前，杭州楼市出现降价潮。这一现象也会影响上海购房者的心态，幻想上海楼市也能出现明显的降温，入市节奏自然延缓，上海购房者观望情绪会有所提升。”易居研究员严跃进补充道。

“等到房产税信息明朗或是正式出台后，对投资投机需求有所约束，届时放开限购将有转机。”尹伯成强调。 本报记者 范洁 杨玉红