

新民楼市

本报专刊部主编 2016年9月29日 星期四 责任编辑:蔡瑾 视觉设计:薛冬钡 编辑邮箱:caij@xmwb.com.cn

南京加入二线城市限购行列 楼市调控政策或进一步调整

9月25日,南京市政府出台主城区住房限购政策,规定在主城区范围内,已拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭,不得再新购新建商品住房和二手房;拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭,不得再新购新建商品住房。南京是继苏州、厦门和杭州后第四座实施住房限购政策的二线城市。而就在一周前,杭州紧急出台限购令,打压上升势头迅猛的房价。不少业内人士表示,政策调控预期会进一步增强。

本报记者 金雷



杭州南京限购 | 鸣枪示警二线城市房价

根据国家统计局发布的8月全国70个大中城市住宅销售价格统计数据,新建商品住房上涨的有64座城市,环比价格变动中,上涨幅度最大达到5.6%,南京、杭州、厦门、合肥等地涨幅排名前列,其中相比上月涨幅超过1%的城市有25座。

以杭州为例,今年上半年,杭州新建商品房成交11.3万套,较2015年上半年增加76.5%,上半年成交总面积1172.6万平方米,总金额1830.2亿元,均为半年度成交历史最高值。截止8月底,杭州市新建商品房成交突破15万套,创下历史新高。8月全市成交均价为17233元/平方米,环比上涨9.6%。其中,市区新建商品住

宅成交均价为18547元/平方米,环比上涨11.6%。

杭州房价已连续16个月上涨,其中热度较高的奥体板块、未来科技城板块的房价突破3万元/平方米,城东新城突破4万元/平方米。9月12日,杭州价格网上出现74条楼盘价格公示信息,备案价格无一例外进行了调高,有的楼盘比8月或9月的成交均价涨了5000多元/平方米。2016年的杭州楼市只用了不到9个月,就完成了2014年全年的销量,并超出2015年全年成交量。杭州、南京的紧急限购令等于是鸣枪示警。“目前,涨幅排名前10的城市都可能进行调控。”中原地产分析师卢文曦分析道。

但是在不少房企看来,杭州、



开发商全年销售目标基本达成

南京的限购令只是政府表达调控意愿的方式,但这种意愿并不强烈。“限制外地人买二套房,很容易被规避,大不了挂在其他家人的名下。”针对杭州的限购政策,一家房企的区域经理表示。

9月18日当天,也就是限购令实施前一天,杭州新房、二手房总共成交5105套,其中新房3265

套,二手房1840套。很多楼盘里挤满购房者,位于杭州东北部绕城高速外的广厦天都城,不到3个小时,376套房源全部售罄。这个立项十余年的项目此次的销售均价超过1万元/平方米,而在几个月前,它的价格还只有7500元。透明售房研究院院长方张接受媒体采访时表示,杭州商品住房正由买方市场逐渐进入卖方市场,从一个自住型需求主导的市场,过渡到投资需求主导的市场。“接下来,市场将会呈现三点趋势,一是外来投资性购房比例会进一步上升;二是住房价格上涨幅度会进一步加速;三是市场需求的透支度和投资过度的后遗症会进一步凸显;四是政策调控预期会进一步增强。”

■知多点

分类调控模式 在二线城市铺开

◎苏州:一,非本市户籍居民购买第一套住房,不受任何限制。非本市户籍购买第二套住房,必须提供前两年内满一年以上的个税或社保证明;二,居民家庭拥有1套住房且相应购房贷款未结清,再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房的,最低首付款比例,苏州市区(不含吴江区)由40%调整为50%;三,居民家庭已有2套及以上住房且购房贷款未结清的,继续停止发放“三套”及以上住房贷款。苏州是国内首个重启限购的二线城市。

◎厦门:暂停向三类居民家庭销售建筑面积144平方米及以下的新建住房或二手房;拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭;拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭;无法提供购房之日前2年内在本市逐月连续缴纳1年以上个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭。

市场频现“地王” | 楼市入场门槛越来越高

今年以来,众多城市出现土地出让面积下调、土地出让成交价格暴涨的现象,市场频现“地王”。

今年上半年,全国50座主要城市拍出的高价地块多达219宗,土地出让金总额首次突破万亿元,高达10243亿元,远超去年同期的6973亿元。在南京,限购令出台前一周,土地网拍硝烟四起,27宗地块中有20宗达到最高限价,要进行现场摇号确定竞得人。杭州限购令实施第二天,也迎来了土地拍卖,其中萧山区新街街道的两宗地块吸引了包括万科、滨江、龙湖、碧桂园在内的近30家房企报名。其中,24号地块经过56轮报价,最终由江苏中南以总价14.62亿元拿下,折合拿地楼面价为12690元/平方米,溢价率为323%;25号地块则由阳光城以总价17.8亿元拿下,折合拿

地楼面价为12760元/平方米,溢价率为325%。这两宗地块先后刷新了杭州土地拍卖溢价率的历史纪录。当天同时出让的余杭区崇贤新城一宗商住地则以10326元/平方米的楼面价,溢价率150%,刷新区域内最高楼面单价纪录。

对上述的市场透支行为,卢文曦分析,在窗口期内,限购政策会引发市场短期的心理波动,特别是投机资金的流向。限购令颁布当日,杭州周边的嘉兴迎来有史以来起拍单价最高的宅地拍卖——2016南-009地块,吸引了万科、碧桂园、中梁、新城、中铁建、荣盛等12家房企争夺,最终中铁建以总价11.25亿元、楼面价约10040元/平方米竞得该地块,溢价率达132.7%。同一天,嘉善县的土地出让同样竞争激烈,新城以楼面价8050元/平方米,溢价率285%竞得



二线城市房地产交易火爆

2001-29-2号地块。

在紧急限购令的鸣枪示警后,市场未来的走势并不取决于一座城市的政策,而取决于整个国家层面的货币政策、税收政策和土地政策。“通常三个月左右,政策引发的心理影响就会平息,市场运行会向原有的轨迹靠拢。”卢文曦说,目前的限购政策是针对市场投机行为的临时压制。“像社保缴费的规定,几个月后若购房者达到缴费年限,又该如何执行?”卢文曦说,不

排除限购政策根据市场表现进一步调整的可能。毋庸置疑的是,近期土地和商品房供应量的减少,导致楼市入场门槛越来越高,已经出现几个数量级的变化,未来市场集中度将进一步走高。

而从上海中原地产提供的数据来看,9月16日至9月22日的一周里,上海市新建商品住宅成交面积22.11万平方米,环比上周下降3.71%;供应量5.1万平方米,环比减少56.93%;成交均价44602元/平方米,环比减少2.32%,新房供应持续低迷。同时,因为全年销售目标基本达成,且房价上涨逐月提速,开发商目标逐步由“冲量”变为“保利润”,普遍有捂盘惜售心态。由于房价在8-9月间快速上涨,刚需购房者逐步退出市场,改善、投资、外地购房成为市场需求主流,需求总体有所下滑。

◎合肥:拥有一套住房且房贷已结清,或有一次贷款记录的,首付比例为40%;名下有一套房产且贷款未结清,购买二套首付比例为50%;而名下有两套及以上住房,有贷款记录或贷款已还清,或者只结清第一次购房贷款记录的,首付比例为60%;第三套及以上购房者再购房则无法使用住房公积金贷款。

◎杭州:在本市已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭、不能提供2年内在本市累计缴纳1年以上个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭,暂停在本市向其售房。