

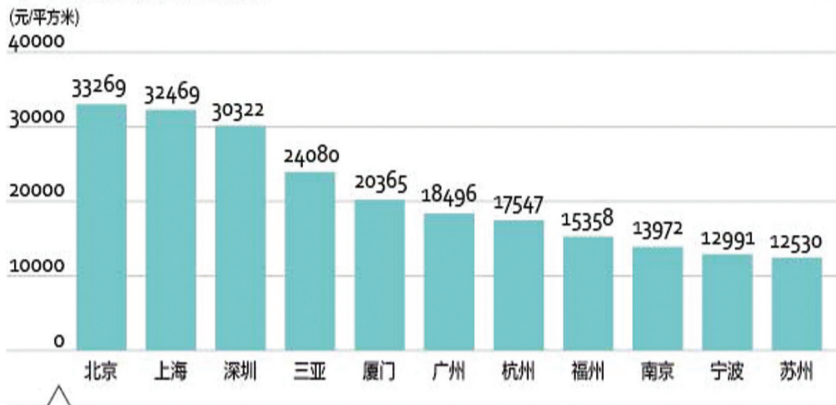
呼和浩特、济南、厦门、武汉、苏州、温州……纷纷放开限购 取消楼市限购已经“势不可挡”？

自2010年开始实施限购政策以来，全国共有46个城市实施了楼市限购政策，涵盖了四大直辖市、五大计划单列市、大部分省会城市以及苏州、无锡、佛山、金华等沿海地区发达的二三线城市。

今年以来，在楼市不断下行的情况下，一些城市开始采取各种措施对限购进行松绑。

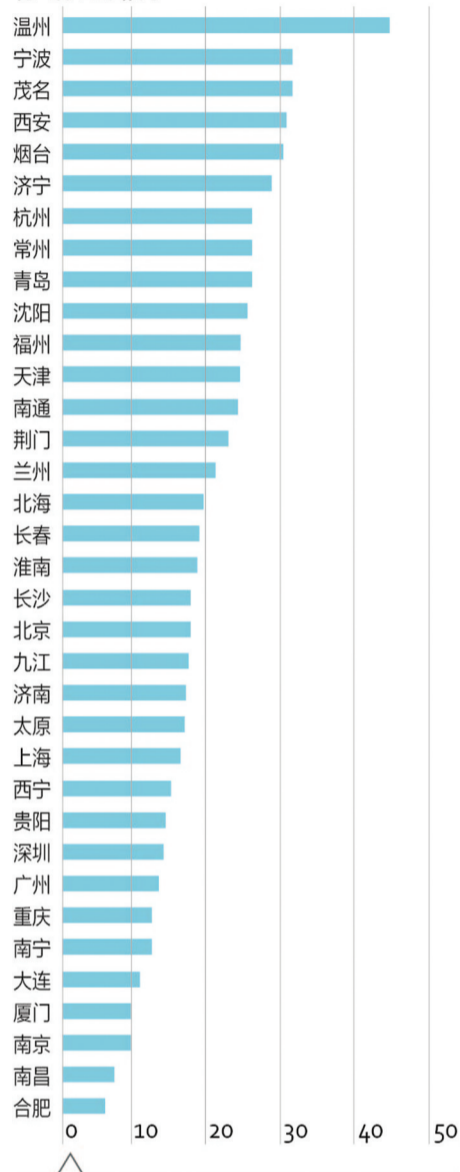
■ 据《第一财经日报》报道

今年6月部分城市房价



资料来源：中国指数研究院

35个城市新建商品住宅存销比排序



资料来源：上海易居房地产研究院

地方纷纷放开限购

6月27日上午9时左右，呼和浩特房地产开发监督管理局发布市政府办公厅的《通知》，要求取消商品房销售方案备案制度，居民购买商品住房(含二手住房)在办理签约、网签、纳税、贷款以及权属登记时，不再要求提供住房套数查询证明。产权登记部门在办理相关业务时，不再对购房人的房屋套数进行查询。至此，呼和浩特放开限购，成全国首个正式发文确定取消限购的城市。

紧随呼市之后的是济南。7月10日起，济南新房与二手房限购政策全面放开，不管本地人还是外地人在济南买房都没有套数的限制。这也意味着，在济南实施了三年多的限购政策将正式退出房地产市场。

二线城市中房价最为坚挺的厦门悄然放开限购政策：厦门岛外限购全部解除，购买不限套数，且外地户口可以不用再交社保证明；岛内，外地户口限购1套住宅，但也无须再交社保证明。尽管厦门市国土房管局相关负责人表示，该局并没有出台相关文件，但当地业界人士均表示上述松动确实存在。

二线城市中经济发展较为不错的武汉和苏州近日也松动了限购。武汉6个远城区、东湖高新区，以及东湖风景区、化工新区、武汉开发区等四个新城区，外地人购房，要提供的社保及纳税证明由原来的2年变为1年以内任意一个月即可，140平方米以上户型，全市范围不限购，含新房、二手房。

苏州的尺度更大，90平方米以上的住宅类商品房全部放开限购，不加任何限制，90平方米以下的住宅类商品房沿用原来的限购政策不动。

去年以来楼市下滑最严重的温州目前也悄然取消限购。尽管当地官方表示未明确发文，但当地业界均称，温州现在已不再严格要求购房前的套数审查。

在这种情况下，限购松绑已经由点到状，限购已呈土崩瓦解之势。据不完全统计，目前至少有超过13个城市取消或者实质性松绑限购。

限购大分化

那么未来这些限购城市都会松绑吗？中原地产首席市场分析师张大伟告诉本报，未来在执行限购的46个城市中，限购政策会明显分化成三大板块。

首先是北上广深一线城市，因为需要控制人口，而且经济对房地产的依赖度不高，预计限购政策将长期执行。

其次是经济一般的二线城市以及三线城市，预计至少有30个城市可能会步呼和浩特、济南的后尘，采取正式发文的形式，全面取消限购，以达到影响市场预期的作用。这些城市的房价本身不算高，库存又很大，取消限购对当地楼市冲击不大。

第三部分群体则是二线城市中，经

济相对比较好、库存比较少、房价比较高的城市，比如厦门、南京、苏州、郑州等5-10个二线城市，有可能继续执行限购，但在执行层面可能会部分放松。

也就是说，并不是所有的二线城市都可以全面取消限购。张大伟认为，今年初中央提出的分类调控、双向调控并不能简单地用一二线来划分。类似厦门、南京等几个二线城市，人口净流入仍比较大，房价上涨压力也不小，只不过在成交量萎缩的情况下，当地政府就想通过口头传达等形式对限购政策进行部分松绑，这样就可以达到想要的效果，但直接发文取消限购的风险太大，可能性也很小。

库存、价格等影响限购政策

那么，是否取消限购有哪些主要指标呢？目前看来，库存、价格、房价涨幅等是其中的几个主要指标。

例如，按照中指院发布的6月百城房价指数，呼和浩特、长春这些省会城市房价在7000元左右，沈阳不到8000元，经济第三大省山东的省会济南不到9000元，这些城市的房价比南方同等城市要低很多，而且由于库存积压严重，人口流入增量较慢，不少区域楼盘出现明显降价。

上海易居房地产研究院近日发布的2014年上半年35个一二三线城市库存存销比显示，温州以45.1的存销比居于首位，宁波以31.4的存销比排行第二。包括温州、宁波在内的几个城市存销比数值比较大，此类城市房价下跌的概率也较大。

此外，已经连续多月楼市下跌的城市，放开限购的可能性也比较大。《第一财经日报》研究国家统计局发布的70个大中城市房价发现，无锡、温州、杭州、宁波、济南、沈阳、石家庄等多个城市已连续3月环比下降或停止增长。

相比而言，南宁、大连、厦门、南京、南昌和合肥的库存较小，此类城市房价暂时仍然比较抗跌。这其中，厦门、南京、苏州等区域中心城市，人口净流入仍比较大，库存也比较小，房价相对坚挺，价格也比较高，刚需购房者的购房压力比较大。

以厦门为例，今年以来厦门的房价数月领涨全国，房价之坚挺甚至超过一线城市。根据中指院公布的百城价格指数，厦门6月新建住宅平均价格为

20365元/平方米，环比上涨1.64%，位列全国第三，同比涨幅12.65%，居全国第一，且这已经是厦门房价连续25个月上涨。其房价比一线城市的广州高出1869元。

世联地产厦门公司人士告诉记者，这几个月厦门的楼市成交量有所减少，但价格一直十分坚挺，“虽然岛外一些楼盘也有促销，但几乎没有降价的。”

“厦门市场具有特殊性。”厦门市政协常委、集美大学房地产研究所所长李友华教授说，一方面由于厦门作为区域中心城市，教育、医疗、城市建设都是最好的，因此对周围地区具有很强的吸附作用。另一方面，这些年厦门的土地供应实在太少，供不应求。

南京、郑州等二线城市房价也比较坚挺。国家统计局的数据显示，5月份70个大中城市新建商品住宅中，郑州以0.3%的环比涨幅领涨全国，厦门和南京紧随其后，环比涨幅达到了0.2%。

李友华认为，在房地产下行趋稳的态势之下，不同城市之间的走势和情况还会有所不同，这个不同也就是“有市场”和“无市场”的区别。类似温州、鄂尔多斯这类地方就是“无市场”，由于这类地方市场太大、库存太大、人口净流量太小、产业链不完整、相关设施不完善，市场动力不足导致这类城市的房产库存无法消化。

而类似北上广和厦门、南京、苏州这类“有市场”的地方，市场动力很强，可以通过降价等优惠活动消化房产库存，只要降价就会有市场。

相关新闻

网络调查： 4成网友认为“松绑”后房价会涨

在楼市成交量日渐低迷、价格下挫的背景下，武汉、呼和浩特、济南、厦门等许多城市纷纷低调推出了取消或者实质性松绑限购的政策。然而，松绑限购究竟能给中国房地产市场带来怎样的影响？能否提升房价、带动购房需求呢？某网络近日展开了线上调查，就相关问题征集了网友的看法和意见。

在回答关于购房意愿的问题时，34%的网友表示，如果所在城市放松限购，将会考虑买房。51%的网友则表示将不会购置房产。总体上看，在受访人群中，购房意愿体现出一定的观望情绪。

而在对楼市调控松绑后房价走势的预测上，39.3%的网友认为房价将出现攀升。21.7%的网友持相反观点，认为房价将下降。另有30.4%的网友预测，房价会呈现先升后降的趋势。仅有少数受访者认为，未来房价水平将与目前持平或先降后升。

同时，当提起“房子”这一公众普遍关注的焦点，有38.1%网友表示首先想到也最为关心的是楼市拐点何时出现以及何时买房比较划算的问题。而19%的网友则较为关注房贷相关政策的变化和房地产的投资前景。另有小部分网友表示最为关心哪些城市将放松限购以及未来房地产税将如何征收。