

■ 楼市太火·政策收紧

厦门武汉同日“设限”，多地或跟进

新一轮调控较上一轮弱，加大土地供应十分重要

近来二线城市房价上涨最迅猛、房价涨得最凶的厦门终于重启限购了。8月31日，厦门国土局发布公告称，厦门9月5日起住房限购。同一天，央行武汉分行与湖北银监局联合下发通知，武汉于9月1日起限贷，成为近期继厦门之后又一个限贷二线城市。

厦门房价直追北上深 时隔两年重启限购

厦门自9月5日起对以下三种类型居民，暂停销售建筑面积144平方米及以下的商品房：

一、拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭；二、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭；三、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。

这是厦门时隔2年后重启限购。2014年8月，厦门岛外四区解除限购政策，岛内两区高端新建商品住房不再执行限购措施。至2015年1月，厦门商品房限购政策全面取消。

取消限购这2年，厦门房价持续上涨，尤其是去年下半年以来，房价快速上涨了六七成。陈先生2014年中在厦门杏林湾入手了一套80多平米的二手房，当时均价1.8万元，如今已涨到3.1万元；位于厦门远郊的翔安中澳城项目，2014年底开盘价仅7000多元，现在已经超过2万元，不到两年就上涨了200%。

从最近多月数据看，厦门房价涨幅靠前，与合肥持续领涨全国。7月厦门房价为32537元/平方米，超过一线城市广州1万多元，直追北上深。

在不少业内人士看来，此次厦门的限购力度并不大，效果将有限，因为即便在上一轮限购期间，厦门房价也经历了快速上涨。易居研究院智库中心研究总监严跃进说，由于144平米以上的住宅不限购，将会导致大户型供应增加，反过来挤压中小户型的刚需供给。

调控多是地方行为 力度太温柔

在厦门之前，已有个别房价高涨的二三线城市出台了限购举措。比如，河北三河市自7月7日起对二手房进行限购。8月苏州也出台了限购政策，非本市户籍居民买二套房必须提供社保证明。但政策力度实在太小，“严格意义上来说，这都算不上是限购。”业内人士说。

同策咨询研究部总监张宏伟认为，今年上半年，合肥、苏州、南京等地的楼市调控措施都较温和，没能从根本上抑制房价过快上涨。

严跃进分析，从后续市场走向看，南京、廊坊、燕郊、天津、合肥、武汉、郑州、昆山、杭州、福州、东莞、惠州、珠海等城市的限购可能性比较大。

果不其然，就在厦门发布限购政策后几个小时，武汉发布了购房限贷政策。9月1日起，

拥有1套房的武汉居民家庭，再次申请房贷，首付最低40%。有2套及以上住房并已结清相应房贷或还有1套房贷未结清的武汉居民家庭，再次申请房贷，首付最低40%。在武汉有2套及以上住房且2套房贷未结清的居民家庭，再次申请房贷，继续暂停发放相应购房贷款。

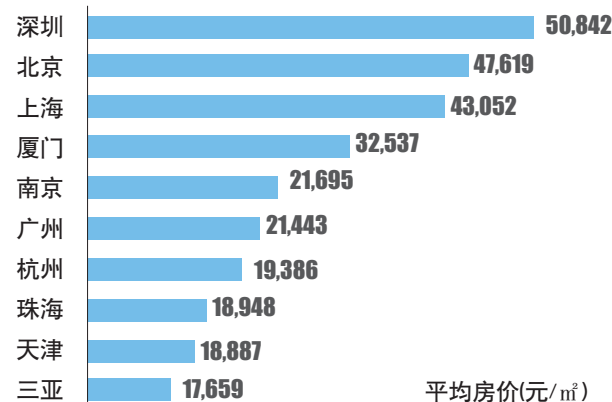
市场人士分析，武汉限贷只是提高了购买二套房的门槛，但二套房贷款首付比例提高并不多。“如果说上一轮调控更多属于国家行为，这一轮调控则主要表现为地方行为，力度上温柔许多，只限贷不限购。”武汉科技大学金融证券研究所所长董登新说。

在业内人士看来，即便热点二线城市和环一线城市地区陆续跟进，但楼市上涨的矛盾焦点仍未解决。“对这些城市来说，最根本的还是库存和供应的问题。”严跃进说，如果供应没跟上，接下来的“金九银十”，房价仍会继续上涨。

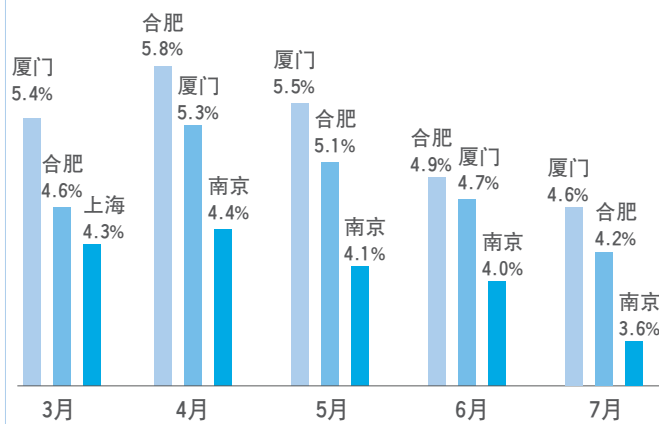
中国社科院城市竞争力研究中心主任倪鹏飞表示，从目前经验看，凡是房地产市场比较平稳，都是土地供应比较宽松的。如果政府不是想把土地价格抬高，而是想让楼市健康平稳的话，土地供应充足十分重要。

据一财网、新华社等

7月中国房价最贵TOP10



3月以来房价环比涨幅TOP3



济南新房单价逾九千，超过青岛？

统计范围不同，不过专家说济南投资性需求正增加

本报记者 张玉岩

近日，中国指数研究院发布数据称，济南新房均价已涨到9178元，环比上涨3.8%，超越青岛成为山东房价最贵的城市，而且是山东唯一一个房价如此大幅度上涨的城市，这让潜在购房者再次为济南房价猛涨忧心。

根据中国房地产指数系统百城价格指数，7月，济南新建住宅价格环比上涨3.8%，位列100个城市中的第七位，这是近四年

济南房价涨得最快的一个月，也是济南新建住宅价格历史上首次超过9000元/平米，青岛以8852元/平米位列山东第二。

中国指数研究院工作人员介绍，百城价格指数监测的样本包括商品住宅、别墅、保障性住房，对已获得预售许可证的在售楼盘全部纳入计算范围。济南纳入统计的有166个楼盘，但只包含区，不含下辖区；青岛则有340个楼盘，覆盖整个青岛。

该工作人员介绍，采样的价格是项目实际价格，即项目

对外报价减去优惠后的价格。样本采集则通过中国指数研究院和房天下分布各地的人员实地获取。

今年2月起，济南新建住宅价格连涨六个月，涨幅高达8.09%。链家工作人员认为，政策刺激、需求爆发、城市规划等多种因素叠加，是导致济南房价持续上涨的主因。“济南在城市建设、规划以及轻轨建设方面，一直相对滞后。”该工作人员表示，近两年来，济南城市发展提速，对房价有一定刺激，限

购放开更让改善需求迅速释放，尤其是全面二孩让三居室成了刚需。多因素叠加，造成了济南上半年房价猛涨。

中原地产山东公司投资顾问部总监薄夫利介绍，中指院的数据大多源于网签。薄夫利介绍，青岛是旅游度假资源比较丰富的城市，北方人在考虑旅游度假投资时，首选青岛和大连。中原地产曾对青岛网签数据和客户群做过调查，市南区和崂山区在2005年到2010年间，约60%客户是外地人。同

时，青岛是一个副省级城市，本身自住型需求就比较旺盛。在过去10年，相比济南这种只依靠自住型需求的城市，无论是楼市价格还是成交量，青岛都要强很多。当旅游资源的投资性需求开始下降，自住型需求占比会变大，对于青岛这样的外贸型城市，吸引的外来从业人口规模又相对稳定，而济南的产业结构正面临着优化，将吸引更多的外来人口，投资性需求也会大量增加，新房价格自然会快速上涨。



中银钜惠 任您畅享

中国银行爱驾卡 ETC扣款服务

免 免费送OBU (限首次办理)
免收10项服务费用

省 高速通行费打折，分期付款手续费8.5折，
中银车险保费最低4.9折，指定商户消费满额立减15至30元。

送 赠送保额10万元人身意外险 (限首次办理)
加油站消费最高返现50%送积分、送洗车。

快 高速通讯，自动识别，全程只需2秒
实现高速畅行。



客户持身份证、中行信用卡、车辆行驶证即可申请办理鲁通卡。

中银ETC主题借记卡，免年费、工本费、小额账户管理费，
免费开通短信通3个月；全国本行ATM存款免费，本行异地ATM取款每月前5笔免费、跨行ATM取款每月免前3笔免费。

爱驾汽车信用卡，免首年年费，刷卡满5次免次年年费；
中行渠道省内存取款、全国存款免手续费。

免费开通个人网银和手机银行，手机银行境内转账汇款全免费。



更多精彩优惠，敬请关注“中国银行山东分行”微信。

