

全国共33个城市出台楼市新政

# 八成地方楼市调控政策松动

新闻背景

去年8月至今年5月，有五个地方的楼市新政被叫停。本轮楼市调控已进入“关键时期”，近日扬州出台购房奖励政策和上海酝酿新政的消息再次引发舆论广泛讨论。据统计，从去年8月至今年5月10日，全国共有33个城市出台楼市新政，其中28个城市获得通过，5个被叫停。专家认为，本轮调控的核心政策限购和限贷并未取消，所以大的调控格局不变；各地方政策预调微调是让市场保持一定的“温度”，即活跃度。

## 那些被叫停的楼市新政

① 时间：2011年10月

事件：3类人群取消限购的佛山新政

2011年10月11日，广东省佛山市下了一则被外界解读为“放松限购”的通知。对比此前出台的限购政策，《通知》作出了4处调整：一是对符合市、区人才引进政策的非本市户籍人员，由市、区人社部门出具人才引进证明，购房时可不受个人所得税证明以及社保证明的限制；二是已办理房地产权证超过5年（含）的住房产权转移，不纳入限购范围；三是本市户籍居民家庭在现行限购政策和住房套数的基础上，允许增购一套7500元/平方米以下的住房；四是本市户籍“村改居”家庭，在购买7500元/平方米以下的新建商品住

房时，其拥有的因村改居由集体土地改为国有土地的自建住房，不计入住房套数。这意味着符合一定条件的居民家庭，最多可以购置3套住房。

在公布“放宽限购”消息后不足12个小时，12日晚11时24分，佛山市住房和城乡建设管理局官网称，“为进一步征求意见，综合评估政策影响”，决定暂缓执行上述政策。

② 时间：2011年11月

事件：“放松对购房者资格审查”的成都新政

2011年11月11日，成都市房管局召集当地多家开发商座谈宣布，政府准备仅在房产证登记发放时核查购房人资格。而原来网上签约时对购房

人的资格审核，转交由开发商和房产中介执行。后经证实，成都的该新政实行约一周后便停止执行。

③ 时间：2012年2月

事件：免契税还能享受财政补贴的芜湖新政

买房不仅能免契税，而且还能享受财政补贴，甚至还送户口，这是安徽芜湖市2012年2月9日晚发布的救市政策。

2月9日晚，安徽芜湖市发布楼市新政《关于进一步加强住房保障改善居民住房条件的若干意见》，该《意见》最引人瞩目的莫过于三条：一是对2012年购买二手房者提供财政补贴；二是对特定人才购买商品房提供财政补贴；三是外地人购房可迁入户口。

芜湖市政府网站12

日晚发布通知称，《关于进一步加强住房保障改善居民住房条件的若干意见》暂缓执行。

④ 时间：2012年2月

事件：“居住证满三年可买二套房”的上海新政

“外地户籍居民长期居住证满三年，可以享受本地户籍居民同等购房资质，即可以购买二套房”的新政2月28日被上海市房管局叫停。

此前上海市房管局官方曾确认，外地户籍家庭持长期居住证满三年，可享受上海本地户籍居民的同等购房资质，即可以在沪购买第二套房，被认为是在暗中放松限购令。据中国证券报报道，2月底上海市多家房地产交易中心

均接到了上海市房管局通知，明确叫停了这项新政。

⑤ 时间：2012年2月

事件：称放松限价令仅为试行的中山新政

2012年2月16日，广东中山住建局、国土局连夜发文称：限价标准提高，并非楼市松绑，只是为了能够给官方制定后续的楼市调控提供政策依据。

此前的1月22日，中山市悄悄上调了限价标准，从去年的5800元/平方米提高到现在的6590元/平方米，上调11%。针对中山的此次表态，业内消息人士揣测，或系住建部叫停约谈所致。

## 争议扬州新政

5月7日，扬州市购房奖励政策一公布，就遭到了公众的普遍质疑，因买房补现金大有“救市”的嫌疑。但扬州市政府坚称新政决非为了“救市”，旨在推进成品住房开发建设，避免二次装修资源浪费。

世联地产华南区首

席分析师曹取表示，扬州的政策只补贴成品房，这是符合国家产业政策导向的，但是该政策并没有区分购房对象是否为首置，这和国家支持刚需的政策并不十分吻合，有打“擦边球”嫌疑。

值得关注的是，扬州

出台楼市新政的过程充满“戏剧性”。5月7日扬州公布新政后不久，相关通知很快从官网上消失，引发外界对其被叫停的猜测。8日相关通知重现，且扬州房管局有关负责人自信地回应称新政不会被叫停。最新的进展是，江

苏省住建厅有关人士明确表示，从目前了解的情况看，将扬州“奖励买房”政策与限购挂钩有失偏颇；目前正做进一步了解，如研究评估后发现与房屋限购政策相悖将坚决叫停。

扬州楼市新政一波

三折的出台过程反映出地方政府“欲调不敢调”的矛盾心理，当前仍命运未卜。曹取表示：“以后会有越来越多的地方政府对房地产政策进行微调，且地方政府会在中央允许的范围内充分利用可放松的空间。”

## 八招让地方新政“过关”

截至5月10日，全国共有33个地方政府进行楼市调控微调，28个通过，5个被叫停。也就是说，超八成地方新政获得通过或者被默许。从地方微调的内容划分，可以划分为：“免”：免或减征购房契税或退税。

譬如马鞍山、武汉、北京、芜湖、扬州。“调”：调整首套房贷款利率恢复基准利率，利率优惠9折、8.5折。譬如，北京、上海、天津、重庆、广州、杭州、昆明、济南、南京、成都、哈尔滨、南昌、深圳、中山、东莞、苏州等。“变”：改变普通住房价格标准。譬如天津、增城、中山、上海、南昌。“提”：提高公积金贷款额度。譬如合肥、吉林、南京、常州、广州、武汉、沈阳等。“户”：重启购房入户政策。譬如从化市、长春市。“补”：补贴

首次置业，譬如青岛、重庆、芜湖等。“放”：放松限购条件。譬如佛山、成都、上海。“绑”：土地松绑。譬如北京、广州、成都、昆明等。

合富置业首席分析师龙斌认为，本轮房地产

调控的方向是促进房价合理回归，保证市场健康平稳持续发展，获得通过的楼市微调新政内容主要集中在支持刚需方面，是符合“保证房地产市场健康平稳持续发展”这个思路的。

## 预调微调让市场保持温度

本轮调控已进入关键阶段，面对全国各地此起彼伏的楼市政策微调，有不少业内人士担忧调控效果的成果会被逐渐侵蚀。

也有业内人士认为，楼市预调微调是对“保经济”的一种妥协。龙斌认为，本轮调控的核心政策限购和限贷并未取消，所以大的调控格局是不变的；各地之所以有预调微调的冲动，是因为遇到了现实的问题。“允许地方对房地产政策进行微调，是为了把房地产调控的负面效果降到最低，让市场的

交投维持一定活跃度，因为目前的限购限贷等干预措施是对市场的‘冰冻疗法’，一下子把市场的温度从三四十摄氏度降到了零摄氏度，市场受不了，经济也受不了，所以需要预调微调让市场保持一定的‘温度’，即活跃度。”龙斌表示，房地产调控和国家经济宏观调控紧密相关，调控的目的还是为了行业和整体经济“软着陆”，恢复到平稳状态，如果一味打压房地产，将对整体经济不利，也不是调控的目的。

### ■相关链接

#### 存款准备金率下调 不代表房地产调控将放松

从5月18日起，下调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。粗略计算，此次调整将释放银行体系流动性约4000亿元，此举引起了市场对于房地产调控放松的猜测。

中央财经大学中国银行业研究中心主任郭田勇认为，此次下调存款准备金率，主要有两个因素：一是通胀率回落，通胀压力缓解，使央行在调整货币

政策时有了更多腾挪的空间；二是近期经济增速减缓，为了防止经济出现大幅下滑，央行调整货币政策，以保持一个相对宽松的资金面。另外，政策的微调也与银行信贷增速的下降有一定关系。

中央财经大学金融学院副院长陈颖认为，央行对存款准备金率的微调，一定程度上体现了我国金融调控工具的相对单一。陈颖认为调整存

款准备金率对于房地产市场是一个利好消息，但不会有决定性的影响。

郭田勇认为存款准备金率微调，使得资金面更加宽松，在理论上对于房地产市场是利好。但是在中央要求房地产调控不放松的前提下，信贷资金的投向会被严格限制，不一定能流入到房地产企业，因此未必会对房地产市场产生实质影响。

楼市  
情报站

东方盛景

东方盛景新品即将推售，二期均价5300元/平方米，新推产品位于小区的西侧青年南路主入口；本期产品计划于6月底正式开盘，现销售中心正接受咨询预约。

保利·香榭里公馆

应市加推80-100平方米，50万低总价，短进深，全明通透，舒适2-3户型。

橡树湾

项目全盘在售，主推小户型，面积在40-70平方米，均价5500元/平方米。

海滨假日

项目均价8951元/平方米。

万科·假日风景

售价稳定，均价5980元/平方米，加入万科会享受额外0.2%优惠，95平方米全精装冠军三房火热销售中。

中海·紫御公馆

别墅500万/套起，高层的3#栋均价约8000-8500元/平方米。

名仕豪庭

特价房销售完毕，其余毛坯房源起价7200—7300元/平方米左右，精装房源起价7690元/平方米。

福地隆城

最低销售价格58万元/套起，现在认购享受16666元房款优惠，全款再享98折优惠。