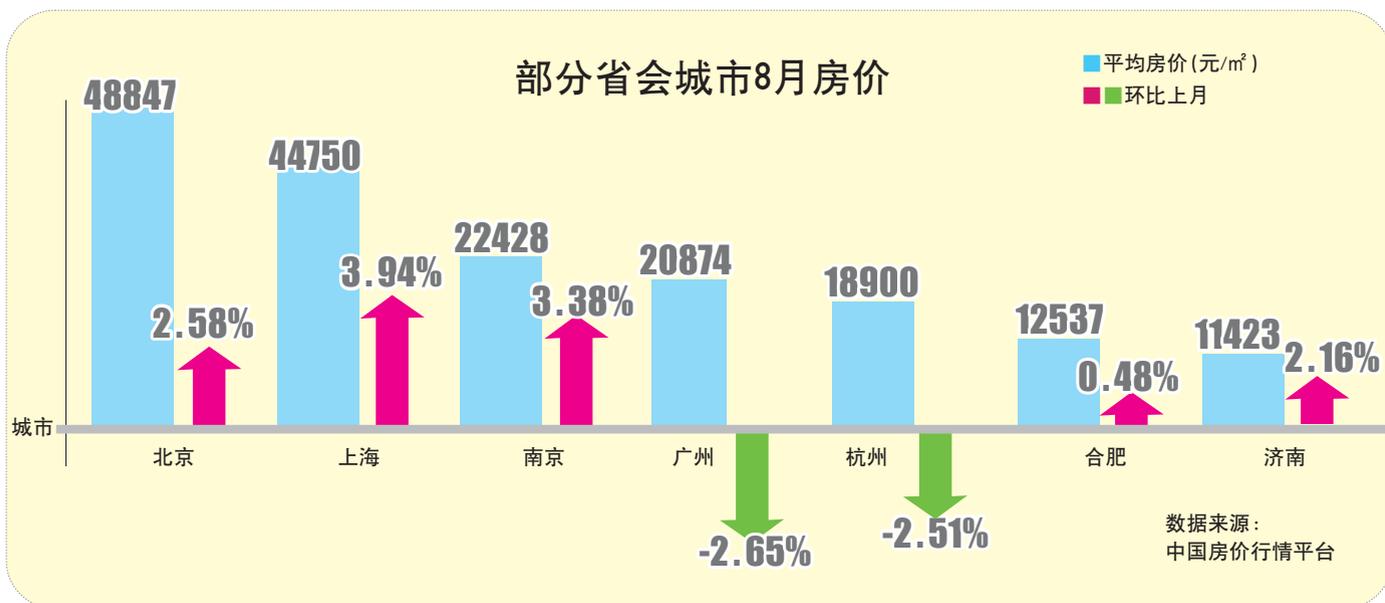


杭州昨夜突发限购令,限制外地人买二套房 二线城市调控潮起,济南呢?

今年以来,与实体经济运行相反,一二线城市很火,尤其是二线城市,合肥、厦门、南京和苏州被称为“房价四小龙”。济南也不甘示弱,尤其是东部城区,有楼盘一月每平涨6000元,近日还出现了“日光盘”。楼市的异动已经引起中央和地方政府重视,18日夜,杭州紧跟苏州、厦门步伐,限制外地人购买二套房。近期楼市异常火爆的济南,离限购还有多远?



杭州G20之后一周 买房的四成是外地人

9月18日晚间,杭州宣布,为进一步促进杭州市房地产市场平稳健康发展,根据国家“分类调控、因城施策”的总要求,结合杭州市房地产市场实际情况,经杭州市政府研究决定,自9月19日起实施住房限购。限购政策明确,在市区限购范围内暂停向拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭出售住房,包括新建商品住房和二手房。

限购时间明确,新建商品住房以网签平台商品房买卖合同签订时间为准;二手房以网签平台房屋转让合同签订时间为准。

2016年上半年,杭州市新建商品房共成交11.3万套,较2015年上半年增加了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。截止到8月底,杭州市新建商品房成交突破15万套,已经创下历史新高。因此,楼市调整是一个必然行为。

分析人士认为,该政策主要打压外地人的炒房需求,而非自住需求,且无社保约束,比苏州、厦门宽松。

杭州房管局在官网发布解读文章,引述专家意见解释限购令出台的必要性。浙江工业大学房地产研究所虞晓芬教授认为:今年杭州房地产市场成

交易明显放大,价格也出现上涨。在一线和部分二线城市房地产市场量价齐升的背景下,杭州逐渐成为购房者心中的价格洼地。

虞晓芬还认为,G20峰会成功举办更是极大提升了杭州的城市影响力,外来购房群体更加看好杭州房地产市场。杭州房地产市场已经出现了过度投资、投机的“苗头”,过度的投资、投机机会提高杭州生活、创业的成本,降低城市吸引力,不利于杭州的长远发展。

杭州透明售房研究院院长方张接介绍:今年以来,杭州房地产市场外来购房群体增长较快,整体比例不断攀升,8月份外来购房比例已经达到了33.8%;G20之后的一周,外地人的购买比例达到了39.3%,外地购房者来源进一步扩大;在今年来杭购房的外来购房群体当中,74.6%的人购买了一套,25.4%左右的外来购房者购买了两套及两套以上的商品住房。

二三线城市 开启限购限贷模式

外地客群买房,大多是为了投资。此种现象在厦门更为明显,外地人买走了厦门近七成的房子。厦门市国土房产管理局公布的数据显示,2015年厦门市商品住宅购房人群中,本地客群购房117.17万平方米,外地客群购房233.14万平方米,占66.45%,共买了20501

套商品住宅。

游资逐利,混合着刚需和改善性需求,带动了交易也炒高了房价。今年以来,包括杭州、南京、合肥、厦门、武汉在内的热门二三线城市楼市成交活跃,房价上涨明显,这些城市也逐渐走入被调控的行列。8月31日,厦门市国土资源与房产管理局发布通知称,自9月5日起厦门将执行住房限购政策,成为继苏州之后第二个开启限购的二线城市。武汉同日宣布收紧个人住房贷款政策,二套房贷款首付最低比例提升至40%。

随后的9月14日,郑州市政府网站深夜挂出《郑州市人民政府办公厅关于促进房地产市场持续平稳健康发展的通知》,共包含9条内容,其中最主要的措施就是限制土地价格的飙升。

房价前十省会城市 只有仨没出调控政策

房价过热,不利于实体经济,更不利于百姓生活。调控的大趋势在所难免,今年上半年,苏州高层相关人士已被中央约谈两次。而调控政策出台后,一般会起到立竿见影的效果。比较明显的例子是合肥。

合肥房价今年在全国可谓“名声大噪”。以合肥为首的二线城市房价环比涨幅甚至超过北上广等一线城市。坊间还将合肥、厦门、南京和苏州称为“房价四小龙”,可见这些城市房价涨幅确实令人咋舌!

然而近期,二线城市房价似乎有所回落。

9月3日-9日,合肥市住宅类商品房成交2272套,环比下跌207套,跌幅达8.35%;销售均价为12002.81元/㎡,环比下跌296.09元/㎡,环比跌幅达2.41%,其中蜀山区、瑶海区、经开区和滨湖区四区均较之前一周出现了超过2000元/㎡的下跌。

据中指院发布的全国百城房价指数显示,合肥房价虽在上涨,但涨幅有所收窄,8月份合肥房价环比涨幅已经跌出前十,而此前几个月,合肥房价环比涨幅多次位居前三。

除了合肥,厦门楼市似乎也开始降温。

厦门限购开始之后的一周,住宅成交价格虽然上涨,但成交量环比大跌,该市住宅成交均价29423元/㎡,价格上涨11%;住宅成交119套,环比下跌92%。同时厦门8月份房价涨幅也已退出前十。

近日,8月份省会城市房价出台,前十名从高到低依次是北京、上海、南京、广州、杭州、天津、福州、合肥、武汉、济南。自杭州出台限购令后,已经有七个城市出台了限购限贷政策。未出台调控政策的仅剩天津、福州和济南。

上涨势头得到遏制 分化调整是主基调

针对近期楼市走势,国家统计局新闻发言人盛来运表

示,前期上涨的势头初步得到遏制。

盛来运在9月13日召开的8月份国民经济运行情况新闻发布会上表示,在一些限购政策出台后,一线城市和一些二线城市房价涨幅在回落。今年1-8月份商品房销售面积增长25.5%,比1-7月份回落0.9个百分点,商品房销售金额增长38.7%,回落只有1.1个百分点,销售面积和金额的速度基本匹配。这说明前期上涨的势头初步得到遏制。

盛来运强调,分化调整是今后房地产市场的主基调。房地产市场分化调整的走势是今后一个时期的主基调,这就决定了房地产调控政策一定要因地制宜,因城施策,遵循房地产市场本身的客观规律。在市场化调控总的大框架内,房地产市场会朝着持续平稳健康方向发展。

其实,这波楼市涨价潮是继上次限购松绑之后的反应。济南的限购政策是在2011年3月份出台的,但随着调控效果的显现,2014年7月10日起,限购政策全面取消。根据齐鲁晚报记者的了解,济南目前并没有出台楼市调控政策的计划。有专家表示,济南一直是一个楼市不温不火的城市,比其他城市反应“慢一拍”。最近的异常反应存在着一定程度的泡沫。随着二线城市限购限贷政策的密集出台,济南离限购限贷还有多远?

据财经、一财等

齐鲁晚报购房俱乐部带您走进荣成

都市海景现房 值得亲身前往
城市核心区,靠海临湖享公园

3999m²特价现房 小户型精装修现房,买到即赚到

齐鲁晚报购房俱乐部会员享受

交1万享受超低团购价(一居室)

交2万享受超低团购价(二居室)

十里黄海海滨浴场 7000亩绿岛风光 国家级湿地公园 万亩黑松林

高铁直达 市政府旁观海高层 5大商圈簇拥 央企开发一级物业

高铁看房团
火热报名中

齐鲁晚报购房俱乐部
尊享邀约 0531-

5805 8122 5805 8100

QQ 1608840836
报名

项目位置:山东威海荣成市经济开发区核心位置
报名地址:济南市经十路16122号山东报业大厦综合楼204室