

楼市拐点·各地观察

各地调控仍在加码,上海南昌合肥同日出新规

# 合肥未成年子女纳入限购查询

刚过去的国庆节假期,各地楼市限购限贷政策接连出台,已经有北京、苏州、郑州、无锡、合肥、南京、济南等20多个城市。而且,除了不断加入的城市,各个城市的调控政策在不断加码。就在8日,合肥、南昌、上海三地出台了更为严格的楼市调控措施。

▶济南东城楼盘价格八九月疯涨。图为航拍济南东部楼盘。(资料片)  
本报记者 刘军 摄



## 南昌居民有一套房不能再购新房

8日晚,南昌成为加入限购限贷政策的新成员。根据当地政府出台的措施,南昌将暂停向在市区已拥有1套及以上住房的本市户籍居民出售新建商品住房;暂停向在市区已拥有1套及以上住房的非本市户籍居民出售新建商品住房和存量住房。

同时,调控政策指出将实施差别化住房信贷政策,加强住房金融监管。暂停向拥有2套及以上住房的本市户籍居民、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民发放商业性个人住房贷款。

继10月2日出台调控措施后,安徽合肥市最新发布住房限购查询实施细则。合肥市明确,商品住房限购查询对象为,购买合肥市市区范围内新建商品住房的购房者,包括购房者

本人、配偶及未成年子女在内。其中,非本市户籍购房人除上述资料外,还须提供购房之日前2年内,在该市区逐月连续缴纳1年以上的个人所得税或社会保险证明原件。

存量住房方面,限购查询对象为购买市区范围内存量住房的非本市户籍购房人,同样包括购房者本人、配偶及未成年子女在内。

8日,上海也加码出台六条措施,加大商品住房用地供应力度、加强新建商品住房预售管理。8日当天,网上还流传武汉又要加码楼市调控措施,首套房最低首付比例由之前的25%提升至30%,二套房首付比例最低50%。本地户籍三套房停贷,外地户籍二套房停贷。

不光是各个城市,国务院也在关注楼市的状况,8日召开的国务院常务会议指出,因地因城施策,促进房地产市场健康发展。

## 周小川:会控制信贷增长

在国内,房地产贷款不断攀升,尤其是个人住房贷款。最新央行发布的8月金融统计数据显示,当月人民币贷款增加9487亿元,其中个人中长期贷款增加5286亿元。个人中长期贷款当中,基本上都是住房按揭贷款,这意味着8月个人贷款当中的5286亿元中长期贷款,占当月人民币总贷款的55.71%。

大量贷款注入房地产,一方面会导致楼市的泡沫,另一方面,也误伤了实体经济。

10月6日,在2016年第四次二十国集团(G20)财长和央行行长会议上,周小川行长表示,中国信贷/GDP与长期趋势缺口上升,反映了中国应对全球经济复苏乏力和落实G20增长目标所做的努力。去年中国资本市场出现一定波动,为维护金融稳定,当时阶段性地出现

了更多依赖银行信贷融资的情况,但市场恢复稳定后已不再有大增加。随着全球经济复苏逐步正常化,中国也会对信贷增长有所控制。

周小川还明确表示:近期中国部分城市房价上涨较快。中国政府对此高度重视,积极采取措施促进房地产市场的健康发展。

## 从一线往四线张望 库存形势仍然严峻

“历时18个月,一路飘红的一线楼市即将迎来拐点。”伟业“我爱我家”集团副总裁胡景晖说,据统计,北京区域,10月1日-6日,新建商品住宅(不含保障房)网签量仅为204套,与9月同期相比大跌73.7%,与去年同期相比下跌42.2%。10月1日-6日,二手住宅网签量仅为152套,与9月同期相比大跌96.5%。

“预计后续还将有更多城

市升级楼市调控政策,楼市政策拐点已经出现。”中原地产首席分析师张大伟认为,这一轮限购政策,对外地户籍的购房资格和信贷资格开始收紧,意味着调控从过去的一线蔓延到二线城市。预计楼市很可能从北京等一线城市开始降温。

业内分析认为,从各地出台的调控政策看,主要以二线城市为主,基本是前期房价涨幅较高的城市特点看,可以判断,未来还将有多个城市加入调控行列。

业内人士认为,当前房地产市场去库存大体格局为一线城市“涨价微库存”,二线核心城市“涨价降库存”,三四线城市“平价高库存”。作为“沉默的大多数”,三四线城市库存形势依然严峻。北京、深圳、南京、杭州、苏州等新一轮限购、限贷等政策能否执行到位,将在很大程度上决定房地产市场的结构性矛盾能不能有效化解。

据新华社、中新社等

# 每平三四万 首尔房价也“踩高跷”

在韩国首都首尔,一套100平方米的最普通的住宅,要5亿到6亿韩元(相当于人民币363.4万元)。大部分韩国年轻人如果没有父母的帮忙,工作20年,也很难在首尔买一套房子。



韩国街头的住房。 本报记者 张玉岩 摄

本报记者 张玉岩

## 韩国的年轻人买房也得靠父母

韩国的首都首尔,平民眼中,房价同样是高不可攀。年轻人刚刚毕业,根本买不起房子,就像在中国一样,很多在城市中工作的年轻人在结婚的时候,父母都会拿出自己一辈子的积蓄,作为首付,在城市里买一套房子,然后由年轻人自己赚钱还房贷。

三年前,徐女士一家在首尔的最北边买了一套33坪的房子,与徐女士家相隔一条街的地方就变成了京畿道,与首尔分属两个不同的行政区域。

在韩国,房子的面积以“坪”计算,每坪相当于3.3平方米,韩国的标准房是33坪,差不多是一套100平方米的房子。3年前,徐女士买下这套远离市区的房子时,花了7亿韩元,相当于424万人民币,现在,她的房子已经涨到了9亿韩元。

徐女士自己是一名导游,她的丈夫在韩国最大的电信公司kt工作,两人工作都已经有十多年,三年前才买上一套33坪的标准房。

韩国有33坪,24坪,17坪各种不同标准的房子,在首尔,能

住上33坪房子的人并不多。普通的工薪阶层年薪只有3000万韩元左右,折合人民币大约是18万元。“但是首尔的物价高,生活成本很高,大多数家庭中只靠男方一个人外出赚钱,年薪3000万韩元要养活一家四口,基本上攒不下什么钱,只能是租房子住。”徐女士说。

## 首尔每套房平均300万 釜山、蔚山紧随其后

王先生所在的公司已经在韩国常驻6年,主要帮助中国公司在韩国办理注册手续等问题,有时会帮助他们在韩国当地找些房子。王先生介绍,首尔一套33坪的标准房,中间价格在5亿到6亿韩元,折合成人民币是300万到370万元之间。

据了解,首尔江南地区刮起了重建之风,房价也开始上涨。根据今年7月份韩国KB国民银行的住宅价格动向资料,6月首尔地区住宅平均买卖价格为5.0198亿韩元(约304万元人民币),比5月的平均价格4.9904亿韩元(约302万元人民币)上涨了294万韩元。这是2008年后至今,首尔平均住宅买卖价格首次超过5亿韩元。

除了首尔的房价高,釜山、蔚山、仁川、济州岛等城市的房价也相对较高。釜山当地

的房屋均价在3万元人民币。

## 人口下降老龄化严重 房价涨但幅度不大

张先生是一家中国房地产公司的董事长,他的公司在釜山海云台地区开发了一个旅游度假项目。在开发商眼中,韩国的房价并没有想象中那么高。张先生透露,韩国影星宋仲基在首尔瑞草洞买了一套600多平方米的房子,折合人民币2400万,平均下来每平方米也就4万块钱左右。“相对于国内的房价来说,韩国房价已经比较低了。”张先生说。

韩国经济现在面临着内需不足的问题,人口总量下降,老龄化现象十分严重,国内消费能力不足。韩国的房地产市场也基本饱和,近几年来,房价虽有一些上涨,但幅度并不是特别大,价格相对比较稳定。“买房后只要转手一卖,就能赚个盆钵满满的时代也已经过去。”

为了吸引外国人到韩国买房,韩国政府对外国人在国内买房的政策相当宽松。只要在韩国当地购买50万美金以上的房子,就能获得在韩国的永久居住权,同时房主的配偶和未成年子女也可以享受同样的待遇。医疗、教育等等,享受与韩国国民同等待遇。