

17日起北京、石家庄、广州、郑州、长沙五城相继出台加码住宅限购限贷措施 楼市调控来袭“认房又认贷”模式或被推行

两会过后，楼市调控潮又起。在“让住房回归居住属性”的政策方针下，各地陆续出台新政来引导楼市回归健康的发展轨道。

从3月17日起，北京、石家庄、广州、郑州、长沙五城相继出台加码住宅限购限贷的措施。据媒体梳理，近半个月已有近20个市、县、区出台了新一轮楼市调控加码政策。北上广深四个一线城市均采取了“认房又认贷”政策。多地调控加码能否稳住房价？楼市接下来怎么走？

分析称楼市新一轮收紧序幕开启

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，在北京之后，包括石家庄、广州、郑州和长沙相继出台政策，说明新一轮的收紧政策序幕正式开启，这也标志着在去年“9·30”新政的基础上，新一轮的加强版的限购政策开始启动，体现了今年对于热点城市房地产市场稳定的重要导向和思路。

17日，《政府工作报告》起草组成员、国务院研究室副主任韩文秀在国新办新闻吹风会上就表示，最近一段时间个别地方房价又有比较明显的上涨势头，一些地方政府也正在陆续采取措施。

严跃进称，观察这五个城市的政策，后续都值得其他城市的借鉴，例如认房又认贷的思路，对于一些房价管控有压力的城市，或会逐渐采取此类做法。

据中国城市房地产研究院院长谢逸枫统计，在北京之前，过去半个月已有18个市、县、区实施新一轮地方楼市限购、限贷等加码的调控政策。例如，三亚、杭州、嘉善县、南京、青岛、南昌、赣州、连江县、滁州市、张家口崇礼区、三河市、大厂县、香河县、固安县、怀来县、涑水县、涿州市、天津武清区。他认为，这9个环京区域与9个热点二三线城市的调控出台，也意味着未来会有更多的城市加入调控队伍中。

中原地产首席分析师张大伟预期，后续会有更多最近楼市升温的热点城市会再出调控，这些城市一旦“认房又认贷”，市场未来或会出现明显降温。

楼市调控为何再度升级？

3月份以来，全国楼市成交量整体平稳，但不同城市间分化加剧。

2月中下旬，北京二手住宅市场的实际交易量再度爆发，恐慌性购房、跳价、抢房的现象有所抬头，房价在企稳之后又出现了上涨趋势。为预防房价

再度快速上涨，北京对限购限贷加码。

北京房地产协会秘书长陈志刚认为，“提升门槛，抑制了投机投资需求，对于已经买过房的再次买房的，特别是购买非普通商品住房的家庭，对不起你要量力而行，不要透支、不要过度超前消费，是要和你自身的支付能力相匹配、相适应，这是非常明确的一个要求。”

清华大学房地产研究所所长刘洪玉认为，“如果通过市场治理，让这个市场保持稳定，升值没有那么快，炒的动力也就下降，当然可能还要配合一些税收、金融相关的一些政策，包括我们限购的这些短期措施。”

业内专家认为，未来购置改善型住房的节奏会明显放缓，对于刚需来说，是有一定利好的，因为改善需求基本上很大部分离开这个市场，对于刚需反而有了一定意义上的保护。影响最大的是改善性住房，这部分人群要接近全款才能达到改善，压力是非常大的。

中国社会科学院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞认为，要落实中央关于住房的定位和基本属性，就要求相关的地方政府拿出切实可行的政策措施来，投资和投机如果被挤出市场，那虚假的需求就会减少，真实的需求跟上，有利于吸收房地产泡沫。

未来多地或将陆续出台调控政策

据中国新闻网报道分析，在北京之后，包括石家庄、广州和郑州同日相继出台政策，说明新一轮的收紧政策序幕正式开启，这也标志着在去年“9·30”新政的基础上，新一轮加强版的限购政策开始启动，体现了今年对于热点城市房地产市场稳定的重要导向和思路。北京楼市新政后，其他核心一二线城市楼市政策或密集出台。环北京、环上海、环广深等大都市周边的三四线城市，若因核心城市楼市需求外溢再次出现过热，同样也会有强化政策出台。

调控加码房价能稳住吗？

据中国之声《新闻纵横》报道分析，“从目前北京周围的辐射区来看，包括周围的像燕郊、廊坊、天津等等，在北京升级调控的影响下，受到溢出资金增长，短期内有可能有一些上涨，但如果强化政策能陆续落地，市场会归于沉寂。对于北京本地，经过这个政策，楼市肯定会有起码6到9个月的降温期，如果这个政策严格执行一年左右时间，房价会在局部区域有百分之十以上的下调空间，整个成交量起码会跌百分之三十以上。”

专家观点 /

保障房是调控利器

全国政协委员、经济学家张连起接受央视记者采访时表示，政府应该大力提供公租房、廉租房等保障住房，这是分类分层、精准施策解决中低收入群体居住的正道，不能让老百姓都挤在商品房这一条路上。保障的归保障，市场的归市场。

全国政协委员、经济学家李稻葵在两会期间接受央视《面对面》专访时表示，建议政府购置房源长期出租以调控楼市，“地方政府必须要留住相当的土地财政收入，用于购置或控制相当一批房源，长期按市场价格平价出租，支撑本地经济发展，这是问题之本。”

去库存和稳房价要分类调控、因城施策

3月17日，《政府工作报告》起草组成员、国务院研究室副主任韩文秀答记者问时表示，“在房地产调控方面，一是要落实地方政府的主体责任；二是要实行分类调控、因城施策。”

韩文秀说，不同城市房价和库存情况差别很大，库存大的地方要去库存；房价上涨较多、上涨压力大的城市则要切实担负起遏制房价过快上涨的责任，包括增加土地供应，采取适当的金融、财税方面调控措施，对中介和市场交易进行有效监管等等。既要去库存，也要稳房价，这是总的要求。

据央视新闻

“五城”住宅限购限贷措施

北京

3月17日发布 实施“认房又认贷”，首套房首付款比例不低于**35%**；二套房首付比例提至**60%**，最高贷款期限降至**25**年。

广州

3月17日夜发布 单身户籍人口限购**1**套，非户籍连续社保**3**年变**5**年。

石家庄

3月17日夜发布 非本市户籍居民家庭限购**1**套房，提高公积金和商业贷款首付比例。

郑州

3月17日夜发布 3月18日起补缴社保、个税不再作为购房凭证。

长沙

3月18日发布 非本市户籍家庭限购**1**套住房，首套房首付比例不低于**30%**。

知多D

什么是认房又认贷

第一种情形：对于借款人首次申请利用贷款购买住房，如果在拟购房所在地房屋登记系统当中，包括预售合同的登记备案系统当中，其家庭已登记有一套或者以上住房的，他再贷款购买的住房一定是第二套或者以上住房。

第二种情形：借款人已经利用贷款购买过一套或者以上的住房，又申请贷款来买住房，也认定是第二套及以上住房。

第三种情形：银行通过查询征信记录、居访等访问形式的调查，确信借款人的家庭已经有了一套或者以上住房的，再贷款也按照第二套或者以上来执行。

东莞时报制图 范春天

