

自上周五晚间开始,一则关于“苏州限购已经取消,90平方米以上的房屋将全面放开”的消息就在微博、微信朋友圈里传开,开发商、房产中介纷纷奔走相告,称是“内部确认消息”,大呼“买房的赶紧行动吧”。“一石激起千层浪”,这一消息牵动不少市民的心,恰逢周末却无从考证。昨天,现代快报记者经多方求证得知,限购已经“悄然松绑”,“90平方米以上(包括90平方米)住宅不再限购,不查社保和个税;90平方米以下精装房、酒店公寓、达二星绿色建筑也予以放开,其余还是限购的。”但截至记者发稿时,苏州住建部门并未正式发布文件。

现代快报记者 何洁 马乐乐

# 苏州90m<sup>2</sup>以上住宅不再限购 省住建厅:南京无锡徐州暂无变动

业内人士:苏州主要是为了消化库存,但因“限贷”影响有限

## 限购“松绑”前

苏州版“限购令”于2011年3月3日正式实施。“限购令”明确规定,本市户籍居民在市区已有一套住房的限购一套。已拥有两套及以上住房的暂停在本市向其售房。非本市户籍居民能够提供自购房之日起前两年内,累计缴纳一年以上社保或者纳税证明的,限购一套住房,如果已经拥有一套及以上住房,暂停在市区向其售房。违反限购规定购房的,不予办理产权登记手续,并由其承担相应的经济和法律法律责任。

## 苏州

## 限购“松绑”后

限购令“松绑”后,90平方米以上(包括90平方米)住宅不再限购,不查社保和个税;90平方米以下精装房、酒店公寓、达二星绿色建筑也予以放开,其余还是限购的。

放宽了



漫画 俞晓翔

## 回应

### 省住建厅:南京等3市暂无变动

江苏省住建厅相关人士昨天表示,厅里已经知晓苏州调整限购政策的内容,“各个地方可以根据自身的具体情况,来灵活决定各地的楼市政策,这与分类调控的精神是相符的。”

自2011年以来,江苏共有4个城市执行楼市限购令,除苏州外,还有南京、无锡、徐州。几个月前无锡曾经传出“松绑”限购的风声,但

之后官方并未发文。现代快报记者昨天向南京市住建委相关人士咨询得知,南京的住房限购令政策目前并未有任何的变化。在华侨路房地产交易登记中心的二楼窗口,工作人员同样表示原先取得购房资格证明的程序没有任何变化。

“南京、无锡、徐州这3个城市,至今没有发现限购政策有变。”省住建厅这位人士称。

## 延伸

### 政策底浮现,南京楼市成关注焦点

“住建部上周首次提出,楼市的主要任务是去库存。去库存的做法无非两方面:刺激需求和缩减供应,而松绑限购就意味着刺激需求。”南京房地产建设促进会秘书长张辉认为,结合近来二线城市纷纷意欲摆脱限购令可以发现,楼市的政策底已经出现。

他认为,就连房价同比涨幅第一的厦门也开始松绑限购,这意味至少其他二线城市都有松绑的理由;在一些调整的城市中,有的城市准备放开140平方米以上户型的限购,而苏州是放开90平方米以上户型的限购,这也意味着在“去库存”的宗旨下,尺度可以更大。

省住建厅人士坦承,今年上半年江苏的房地产销量同比下滑,价

格也开始下行,总体上开始进入下降通道。“即使是江苏最坚挺的南京,我们观察到也在发生明显的变化。”这位人士分析说,从最近几个月行情看,南京楼市的销量逐月下滑,所谓的热销仅出现在少数楼盘中,虽然库存从数字上增长不快,但潜在库存的增加较为明显。

“就目前南京楼市的库存而言,在全国仍然是相对最少的几个大城市之一,目前谈取消限购,不够名正言顺。”一位不愿透露姓名的业内人士分析称,不排除在青奥会结束之后,大多二线城市的限购基本松动,南京则顺应变化。张辉则认为,南京的主城区或核心区以外的新城区可以松绑限购,以带动各大新城区、功能板块的开发和新型城镇化的推进。

## 求证

### 苏州限购松绑了? 真的,但官方尚未正式发文

#### 网络疯传苏州限购松绑

“苏州限购解除,针对90平方米以上住宅,将不再实行限购。赶快行动吧,此类房源将一天一个价。”上周五晚间7点多,网络上一则消息不胫而走,房产中介、开发商们纷纷奔走相告。消息里除称90平方米以上住宅全面放开不再限购外,90平方米以下继续限购,精装房、酒店式公寓、达二星绿色建筑不限购。

谣传?当记者逐个询问消息来源时,得到的却都是肯定答复,“内部确认消息,绝对真实。”

上周六,记者试图向苏州住建部门求证,但被以正值休息日婉拒。没有官方的回应,然而消息却被越传越广。只要搜索“苏州限购”关键词,弹出的都是“传苏州放宽限购”的政策,唯一缺失的是一个官方的正式回应。

#### 记者求证限购“悄然松绑”

昨天是本周的第一个工作日,记者第一时间多次拨打苏州住建部门有关负责人的电话,但无人应答。而另一方面,开发商、中介再次称收到了相关通知,只是有关部门没有大面积公布,但消息“千真万确”。

中午时分,记者前往了苏州市房产交易登记管理中心一探究竟。在二楼窗口办理处,记者询问是否90平方米以上房屋不再限购一事,

得到了工作人员的点头承认,然而当问及具体规定时,工作人员却不再予以回答。

随后记者拨打了苏州市房产交易登记管理中心的咨询电话,也得到了话务工作人员的肯定回答。“规定是90平方米以上(包括90平方米)住宅不再限购,不查社保和个税;90平方米以下精装房、酒店公寓、达二星绿色建筑也予以放开,其余还是限购的。”工作人员如是说,至于银行贷款事宜得问具体银行。

苏州市政府宣传部门一名负责人向记者坦言,“取消限购事情是有的,但不方便多说什么。”

截至记者发稿时,苏州住建部门尚未正式发文。

#### 专家:不能与“救市”画等号

苏州市房产协会副会长盛承懋表示,当前全国房地产行业进入了调整期,尤其是二三线城市,滞销具有普遍性。苏州也不例外,房产销售速度明显慢于往年。“这一方面是受到整体宏观经济的影响,但反过来,这一现象也影响了经济前行的速度。”盛承懋说,苏州的房地产存量逐渐加大,目前达到了5.5万余套。按照正常情况,一般库存存在两三万套比较合理,“在当前背景下,解除限购是应该考虑的一条路。”

很多市民会认为“取消限购”说明了政府在“救市”,但盛承懋说,并

不能直接画上等号。从现在来看,销售去化速度减慢,影响了开发商拿地的积极性,对整个投资开发市场都有影响,进一步影响到了经济发展,当资本不能转化为资金时,这也是“不妥当”的。市民都不该抱有“开发商破产”这样一种情绪,这并不是一个好现象。

#### 【链接】

#### 杭州等城市纷纷传出“松绑”风声

楼市库存压力巨大的浙江杭州,昨天也传出限购政策调整的消息。“上午市里开会研究这件事,参会的开发商们全部在诉苦。预计本周五会出消息,现在不能确定是全面取消限购,还是有条件地放开。”当地一位媒体人士昨天透露说,杭州楼市库存目前超过10万套,国家统计局刚公布的70个大中城市房价变动当中,杭州6月份新房价格大跌1.8%,为70城跌幅第一。

在5、6月份不少三四线城市相继开始“救市”后,7月份以来二线城市动作频频。伴随着呼和浩特、济南率先取消限购,之后长沙、武汉、南昌、厦门、福州等城市纷纷传出“松绑”限购的风声,已经生效了3年多的楼市限购令已经呈现出退出历史舞台的迹象。

## 观点

### 限贷不松绑,取消限购影响有限

当前对楼市制约最大的仍然是限贷政策,如果买房人已经贷款过两次,第三次购房如果不限购的话,也要面临需要一次性付款的难题。

“事实上现在的房价还是比较贵的,贷款政策不放松的情况下,限购政策的调整影响有限。”省住建厅相关人士指出,包括苏州在内的城市,虽然取消限购,但对楼市的影响并不会很大,原因是信贷政策依然严厉。

不过,现代快报记者也了解到,近来房贷业务也在悄然发生变化。南京多家开发商人士反映,近来首套房贷款的下款速度明显比过去变快了。有业内人士介绍说,在央行发话“保护刚需”之后,各地都出现了新增房贷且下款速度变快,在北京等地区甚至出现了

85折房贷,另外一些地区也在酝酿给二套房松绑。

苏州我爱我家房地产经纪有限公司总监马俊表示,对于苏州“限购”取消,他更加期待的是“限贷”放开,目前还没有接到哪家银行放开银根的消息。他觉得,长远来看,放开银根才是关键,只有当银根放开,才能充分刺激市场,购买力才会上去。

但是,限购取消与房价上涨,似乎并不能直接画上等号。不少业内人士都认为,即使限购取消,并不意味着房价很快上涨,目前不少地区仍然存在巨大的库存需要消化,这会是一个比较长的过程。不过在政策底已经浮现的情况下,不排除原先持观望情绪的买房人会选择出手,正为销量发愁的开发商或将迎来喘息。