



昨天下午4点，备受关注的苏州限购政策正式落地。苏州市委市政府研究制定了《关于进一步加强苏州市区房地产市场管理的实施意见》并正式对外公布，在土地出让、房贷、非苏州户籍居民购房等方面作出了政策调整，意见8月12日起实施。其中最引人注目的是商品住房信贷方面的调整，明确居民家庭拥有一套住房且相应购房贷款未结清的，再次购房的首付比例由40%调整为50%；针对非本市户籍居民家庭购房，申请购买第二套住房时，应提供自购房之日起前2年内在苏州市区累计缴纳1年及以上个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明；买第三套住房则受限。

现代快报/ZAKER南京记者 何洁

苏州楼市今起限购限贷 外地人买第三套房无法办产权登记

有一套房且贷款未结清的，二套房首付从40%提至50%



苏州调控放大招 15个方面保房地产健康发展

新政落地

自2015年下半年以来，苏州楼市量价齐涨，尤其是去年四季度，价格涨幅迅猛，整体房价猛烈补涨几近翻倍，有楼盘房价涨幅高达9300元/平方米，外来房企抢滩进驻、地价屡创新高并演绎“面粉”贵过“面包”。苏州与南京、厦门、合肥一起成为备受关注的楼市新“四小龙”。

为认真落实供给侧结构性改革精神，保持苏州市房地产市场持续健康发展，根据国家“分类调控”房地产市场的要求，针对当前苏州市房地产市场出现的新形势、新特点，实现“稳房价、控地价、保居住、扶租赁、去库存”的目标任务，苏州市委市政府按照调整预期、双侧调控、规范市场、健康发展的思路，通过对土地供应、土地竞价、预售管理、价格管理、购房信贷、公积金贷款等15个方面

采取系统性稳控措施，研究制定了《关于进一步加强苏州市区房地产市场管理的实施意见》并正式对外公布实施。

意见前三条主要针对土地市场，同时根据供给侧结构性改革的要求，在供应侧和需求侧同时发力。在供应侧方面，主要是加大土地供应，抑制过热的土地需求，同时对需求侧的一些政策作了调整，主要是对信贷政策和公积金政策作了一些调整，目的是保证自住型刚性需求，鼓励改善性需求，抑制投机性需求。另外在商品房预售、价格管控、加大商业办公去库存、加大住房保障力度、培育发展租赁市场、加快规划建设人才公寓、加强房地产市场风险管控、房地产市场舆论引导等方面都提出了明确的要求。



有一套房且贷款未结清 买二套房首付提高到50%

限贷限购

商品住房信贷政策有哪些调整？具体分成以下四种情形：

(一) 居民家庭首次购买普通住房(从未购置过住房)，申请商业性个人住房贷款的最低首付款比例保持20%不变。

(二) 有下列情形之一的，申请商业性个人住房贷款购买普通住房的最低首付款比例保持30%不变：

1. 有购房贷款记录、但申请贷款购房时实际没有住房的居民家庭；

2. 已有1套住房、但没有购房贷款记录的居民家庭；

3. 仅有1套住房、虽有住房贷款但贷款已结清的居民家庭。

(三) 居民家庭拥有1套住房且相应购房贷款未结清，再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房的，最低首付款比例，苏州市区(不含吴江区)由40%调整为50%。

(四) 居民家庭已有2套及以上住房且购房贷款未结清的，继续停止发放“三套”及以上住房贷款。

非本市户籍居民家庭 买第三套房没法办产权登记

购买第一套住房，不受任何限制。非本市户籍居民家庭购买第二套住房，必须提供缴纳个税证明或社保证明。

具体要求为：

非本市户籍居民家庭申请购买第2套住房时，应提供自购房之日起前2年内在苏州市区累计缴纳1年及以上个人所得税缴纳证明或社会保险(城镇社会保险)缴

纳证明。

开发企业在签订购房合同时应认真审核购房人资格，购房人违反限购规定或购买超过2套住房的，登记部门不予办理产权登记手续，开发企业或购房人承担相应的经济和法律责任。

苏州市引进的各类外来人才，凭有关证明文件参照执行户籍居民购房政策。



加大土地供应，引导理性竞价

土地政策

政府制定了2016到2018年三年住宅用地供应计划，平均每年400公顷左右，适度增加了住宅用地的供应计划，较2013—2015年期间年均实际供应住宅用地增长了约18%左右，并且计划向普通住宅用地倾斜。

文件明确对区位优势明显、市场竞争力强的部分住宅地块，土地出让时会设定并公布市场指导价，出让成交价格超过市场指导价时，在出让文件中明确全额出让金缴付期限缩短为2个月。对出让成交价格超过市场指导价的不同幅度，明确差别化调整商品住房预售许可条件，即土地出让成交价超过市场指导价(不含市场指导价)的，工程结构封顶后方可申请预售许可；土地出让成交价超过市场指导价10%(不含10%)的，工程竣工验收后方可申请预售许可。而当公开出让网上报价超过市场指导价25%以上时，中止网上竞价，转为网上一次报价方式确定土地竞得人，由竞买人在超过土地出让市场指导价25%以上再作一次报价，以一次报价中最接近所有一次报价平均价的原则确定竞得人，以其所报价格确定为地块竞得价格。具体报价规则另行制定。

最重要的依据依然来自高层吹风。近期高层不止一次表态，要防范资产泡沫的继续放大，抑制投资投机。与此同时，证监会收紧上市房企的再融资，断了不少上市房企通过股市融资“加杠杆”拿地的路径。

对“地王”的担心，绝对不仅来自买房人，银行可能更小心翼翼。同策咨询研究总监张宏伟在8月10日分析：2015年下半年以来的房贷资产均为房价处于高位时的资产，若后市房价下降，去年下半年以来的房贷资产会缩水，金融风险增加，此时，银行必然首先收口子，保卫自己资产的安全性，通过首付提升、利率提升等方式对冲未来存在的潜在市场风险。

不可否认的是，今年二季度以来，南京等二线城市已经动作频频。例如南京就效仿苏州，对土地拍卖设置了最高限价，然而却遭到了开发商的无视，7幅土地“熔断”的闹剧，也在倒逼政策加码。在松绑限购、限贷不到2年后，南京、苏州同一天收紧政策，意味着本轮楼市政策已经开始转向，房价继续逞强的买房人，恐怕要在心里重新掂量掂量了。

现代快报/ZAKER南京记者 马乐乐

调整公积金贷款政策

新申请住房公积金贷款的，调整个人可贷公积金额度计算方式，统一按公积金账户余额倍数计算；对第二次使用公积金贷款的，首付款比例从不低于住房总价的20%调整为不低于住房总价的30%，贷款利率从执行首套房贷款利率调整为按首套房贷款利率上浮10%执行。

加强商品房预售管理

市区30000平方米以上商品住宅项目分期开发的，每期申请预售面积不宜低于30000平方米(尾盘除外)，30000平方米以下商品住宅项目宜一次性办理商品住宅预售许可。项目取得预售许可证后，预售房源应在10日内一次性全部对外公开市场销售。



商品住房信贷政策有哪些调整？

本市外市人 (以家庭为单位)	首次购买普通住房	首付不低于20%
	有房贷记录,无房	首付不低于30%
	有1套房,无房贷记录	首付不低于30%
	仅有1套房,房贷结清	首付不低于30%
	有1套房,在还房贷	再买一套 首付不低于50%
	已有2套房,在还房贷	再买一套 停贷

非苏州户籍居民购房有哪些限制？

非本市户籍 (以家庭为单位) 以购房合同为目前房屋数量	无住宅房	新购一套 不受任何限制
	有1套住宅房的	新购一套 提供网签合同日期前两年内满一年以上的社保或个税证明
	有2套住宅房的	新购一套 不予办理产权登记手续
本市户籍	不受影响	

记者观察

南京苏州同时出招 楼市政策已转向

早在一个月前，“南京即将收紧楼市政策”的传言就不绝于耳。在诸多传言中，有土地拍卖规则修改的，也有将实行“宽松版”限贷的，可传了几周，却始终未见靴子落地。与南京相似的是苏州、合肥、厦门。这4个城市如今被冠以“二线四小龙”，在深圳、上海的房价告别狂飙后，“四小龙”成了全国房价的领涨城市，就在三季度，“四小龙”都传出要出台政策调控。

苏州被媒体确认要在8月11日下午出台楼市新政。昨天下午，记者在办公室里苦等苏州新政内容的时候，南京的新政也突然来到。再一连线，发现两个城市像是商量好似的，新政一齐拍马杀到。

稍有常识的人就会知道，这绝对不是偶然。在合肥，限贷政策已经悄然执行，加码幅度比苏州南京更甚。一线城市套上绳子后，该轮到二线“四小龙”了。

最重要的依据依然来自高层吹风。近期高层不止一次表态，要防范资产泡沫的继续放大，抑制投资投机。与此同时，证监会收紧上市房企的再融资，断了不少上市房企通过股市融资“加杠杆”拿地的路径。

对“地王”的担心，绝对不仅来自买房人，银行可能更小心翼翼。同策咨询研究总监张宏伟在8月10日分析：2015年下半年以来的房贷资产均为房价处于高位时的资产，若后市房价下降，去年下半年以来的房贷资产会缩水，金融风险增加，此时，银行必然首先收口子，保卫自己资产的安全性，通过首付提升、利率提升等方式对冲未来存在的潜在市场风险。

不可否认的是，今年二季度以来，南京等二线城市已经动作频频。例如南京就效仿苏州，对土地拍卖设置了最高限价，然而却遭到了开发商的无视，7幅土地“熔断”的闹剧，也在倒逼政策加码。在松绑限购、限贷不到2年后，南京、苏州同一天收紧政策，意味着本轮楼市政策已经开始转向，房价继续逞强的买房人，恐怕要在心里重新掂量掂量了。



调整公积金贷款政策

其他配套

开发企业在签订购房合同时应认真审核购房人资格，购房人违反限购规定或购买超过2套住房的，登记部门不予办理产权登记手续，开发企业或购房人承担相应的经济和法律责任。

加强商品房预售管理

市区30000平方米以上商品住宅项目分期开发的，每期申请预售面积不宜低于30000平方米(尾盘除外)，30000平方米以下商品住宅项目宜一次性办理商品住宅预售许可。项目取得预售许可证后，预售房源应在10日内一次性全部对外公开市场销售。