

全国仅 7 地未松绑楼市限购 部分城市成交反弹



近期全国再掀松绑限购潮，兰州、杭州、西安、贵阳、西宁等多个城市全面松绑限购。据统计，目前只剩下北京、上海、广州、深圳、珠海、三亚、南京等 7 个城市限购政策未做调整。从近期市场走势来看，受限购松绑、降价等多重因素的影响，二线城市成交有所反弹，三线城市则有所下滑。

多个城市彻底“松绑”

从今年 6 月，内蒙古自治区呼和浩特市首先取消房屋限购以来，国内不少城市陆续松绑房屋限购政策。而进入 9 月，松绑限购再升级，杭州、西安等多个城市彻底取消限购政策。

杭州在 7 月底放松限购，主城区 140 平方米以上户型不再限购，萧山、余杭两区全面放开(针对大户型和郊区)；一个月之后的 8 月 29 日，杭州迎来了限购全面解禁，解禁后的第一天杭州市(包括萧山、余杭在内)就迅速迎来成交上扬，签约量达到 482 套，其中主城区签约量为 266 套。

陕西西安 7 月 27 日公布限购松绑消息，明确表示将对当地 60 平米以下房源交易“开闸”；8 月 28 日，西安市住房保障和房屋管理局发布通知，其中提及，自 2014 年 9 月 1 日起，凡在该市区域内购买商品住房和二手住房的，不再申报户籍和原有住房情况。这也意味着西安全面取消房产限购政策。

进入 9 月，兰州、西宁、青岛等多个城市宣布全面取消限购政策，限购逐渐退出历史舞台，仅有北上广深四个一线城市和珠海、三亚、南京限购政策未松绑。

对此，杭州双赢置业机构总经理章惠芳认为，实行限购政策的背景是房屋供不应求、房价过快上涨，而现在大多数城市则是房屋库存过大、价格微跌，实行限购政策的背景不存在，取消限购也在情理之中，也符合“分类调控”的思路。

多地呈现量涨价跌态势

刚刚过去的7、8月，全国整体市场呈现量涨价跌态势。

据8月百城房价显示，100个城市新建住宅平均价格为10771元/平方米，环比上月下跌0.59%。北京、深圳、天津、南京、杭州等重点城市均在下跌之列，其中杭州的跌幅最高为1.81%。

在成交量方面，上海易居房地产研究院监测的30个典型城市，8月份，新建商品住宅成交面积为1372万平方米，环比增长4.9%。其中有17个城市的成交量出现了环比增长。对此，恒银基金分析师何沐泽认为，8月市场成交有所反弹，与限购政策放宽也有一定关系，政府的救市、托底，有一定刺激效果。

数据显示，二线城市成交量总体上升，15个二线城市新建商品住宅成交面积为916万平方米，环比增长4.4%；三线城市的成交量则有所下滑，11个城市环比减少6.9%。

在限购取消城市中表现突出的为杭州，8月成交量环比上涨40.3%。杭州双赢置业机构总经理章惠芳表示，8月是今年杭州市场最好的一个月，这主要是限购取消激发了市场的活跃度。此前由于限购的影响，把不少来杭州工作的新杭州人和拥有多套房但需要改善的需求限在门外，限购取消后，这些潜在需求又被激发出来，也带动成交量的上扬。同时，开发商也加大推盘量，以走量为主，价格预期也有所下调。

■ 展望

市场分化将愈加明显

限购取消，有些城市效果明显，而对于库存过大、需求有限的部一些二三线城市来说，救市效果却不明显。而随着传统楼市旺季到来，市场能否延续7、8月的热度，再现“金九银十”呢？

易居房地产研究院分析师严跃进认为，9月份作为传统的销售旺季，房企的推盘力度势必加大。随着地方救市力度的加大，购房者观望情绪将淡化，积极入市的情绪会强化。为了迎合此类购房需求以及加快去库存的速度，房企的降价促销力度仍会加大。考虑到供求双方的策略调整，预计9月份的成交将比8月出现明显反弹，即9月有望迎来一波小高峰。

有业内人士认为，人们都是“买涨不买跌”，限购取消，市场已经有一定的热度，有人出手，这种趋势会延续下去。另外，未来的市场可能会更加分化，现在不仅是一个购房时机，也是开发商推盘的一个窗口期，降价促销大力推盘的项目可能会更受关注。