

楼市最强调控： 认房、认贷、认离

最严厉、最密集、最大范围、最意想不到，这是对本轮地产调控的最好总结。短短两周时间，全国有近 20 个城市出台了楼市限购政策，不仅仅限于一二线城市，很多一线城市周边的卫星城也加入了进来。而且，以往限购基本只是涉及首付、社保、税收等主要环节，此次调控还将假离婚、二手房、商改住等“漏网之鱼”统统囊括其中。

风暴之眼

无论哪次楼市调控，北京总是风暴最为集中之地，这次也不例外。3月26日，北京市发布《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》，要求开发商在建（含在售）商办类项目的销售对象应当是合法登记的企事业单位、社会组织；购买商办类项目的企事业单位、社会组织不得将房屋作为居住使用。此政策出台后，目前在售的商办类项目只能销售给企业，而企业持有、购买和再转让都会有非常高的税费成本；对于已经入市的商办类项目，也就是过去多年已经被交易的二手房，也全部被严格调控，这是历史第一次。而就在两天前的3月24日，北京市才刚刚出台新规定，严控通过假离婚手段购买住宅；对于离婚一年以内的房贷申请人，商贷和公积金贷款均按二套房信贷政策执行。

群起响应

北京是全国风向标，当风向标开始转向，全国主要城市纷纷响应。3月24日当天，全国就有另外3个城市同时出台调控政策。厦门出台的楼市调控政策规定，从3月25日起，该市户籍成年单身（含离异）人士限购1套住房；购房者通过赠与方式转让住房后，再次购买住房需满3年。当天，杭州市国土资源局发布的土地新政规定，当溢价率达到50%时，该地块所建商品房屋须在取得不动产登记证后方可销售；溢价率达到70%时锁定限价，转入竞拍自持比例；当有两个或两个以上竞买人竞拍自持面积比例为100%时，转入竞拍配建养老设施的程序。24日深夜，佛山市如期出台限购政策：对在该市无房的非佛山户籍家庭，由原来可在限购区域购买两套新建商品住房改为只能购买1套。

只有更严

一线城市调控升级产生了“溢出效应”，以北京、上海以及广深为中心的三大都市圈周边城市以及其他强二线城市成为了本轮调控的重点。世联行2月份发布的数据显示，今年以来，二线城市房价同比是上升的，三、四线城市上升得更厉害。因此，北京周边崇礼、涑水等河北省城市开始严格限购，北京五环到六环之间所有的卫星城未来将全部进入限购范围。其中，环北京区域内，限购地目目前已有6个；环上海区域内，安徽滁州、安徽阜阳市临泉县、江苏镇江下辖的句容市等也均出台了调控政策。在严密的调控政策之下，未来房价若持续上涨，不排除调控政策继续加码的局面。不过，本轮调控最终能否摆脱“越调越涨”的历史经验，还需要拭目以待。

2017年2月份新建商品住宅价格同比涨幅 TOP20

排名	城市	同比涨幅	环比涨幅	排名	城市	同比涨幅	环比涨幅
1	合肥	40.7%	-0.2%	11	天津	23.9%	0.4%
2	厦门	36.9%	-0.1%	12	广州	23.3%	0.9%
3	无锡	34.0%	-0.1%	13	武汉	22.8%	-0.2%
4	南京	33.5%	-0.1%	14	长沙	18.9%	0.8%
5	郑州	26.9%	-0.3%	15	石家庄	18.5%	0.2%
6	杭州	25.6%	-0.2%	16	济南	18.3%	0.0%
7	上海	25.0%	0.2%	17	赣州	14.4%	0.4%
8	北京	24.1%	-0.1%	18	南昌	13.8%	0.8%
9	福州	24.0%	0.0%	19	深圳	13.6%	-0.6%
10	惠州	24.0%	0.1%	20	青岛	13.3%	0.2%

主要一二线城市限购政策

数据来源：根据国家统计局公布数据计算

