



几年来有如脱缰野马的高房价终于出现了可控迹象,在不断加大力度的楼市调控措施打压下,当前全国多地房价出现了下降势头。

11月11日,成都市房管局宣布,政府准备仅在房产证登记发放时核查购房人资格。而原来网上签约时对购房人的资格审核,转交由开发商和房产中介执行。

记者证实,上述关于购房资格审查的新政在成都仅实行了约一周时间。

全国限购的几十个城市平均房价跌幅为0.215% 开发商反复打听:什么时候取消限购令?

成都变相松动楼市限购令一周后被叫停

专家:楼市调控政策将至少持续至2012年底以后

成都变相松动“存在政治风险”

关于限购令的每一则消息,都在牵动房产界的神经。

据知情人士透露,11月11日,成都市房管局召集当地多家开发商座谈,并在会上宣布,政府准备仅在房产证登记发放时核查购房人资格。而原来网上签约时对购房人的资格审核,转交由开发商和房产中介执行。

这被外界解读为“放松对购房者的资格审查”、“限购松动”。

记者多方证实,上述关于购房资格审查的新政在成都实行了约一周时间,但目前已停止执行。

成都市城乡住房管理局11月21日发布新闻稿称,将继续执行原有限购政策。“现在网签时我们要像过去一样审核上传材料。”两位不愿透露姓名的成都房管系统人士22日对记者说。

多位成都地产和金融界人士分析,政府此举会默许开发商售出更多房产,因为在当地期房销售后,往往两年后才开始办理房产证。

当地有消息称,住房和城乡建设部房地产监管司已注意到成都的做法,并最终导致上述政策撤销。但住建部一位分管副司长对记者表示,“住建部并没有派人去叫停。如果当地政策属实,的确存在政治风险。”

全款付清情况下,一家能买四套房

11月11日夜,数十家地产企业负责人被召集至成都房管局座谈。11月12日,刀客地产顾问机构董事长谢逸枫在其认证微博上称:“昨晚成都80%主流开发商在房管局开会,即使处于限购资格的人,也可以暂时予以备案,只需要购买人写下承诺即可。是不是真的?”

此后市场关于成都限购政策将松动的传闻主要为两条:第一是开发商将拥有备案的资格,即代替房管局审查购房者的资格;第二,在全款付清的情况下,户籍在成都主城区(成华、青羊、金牛、高新、武侯、锦江)的家庭,可购房屋数量由之前的两套上升至四套。

记者11月18日分别在万科、华润、阳光、中国铁建、蓝光等公司在成都的楼盘进行实地调查,除中国铁建、蓝光云鼎外,其余楼盘置业顾问均承认确有此事。

自当日开始,成都房管局网签合同管理系统显示,商品房限购初期审核,调整为由开发企业对购房人和家庭成员进行限购标准审查,然后上传至房管局备案。

一家当地地产代理机构向记者展示,进入网签环节后,系统将弹出3条信息:提示开发企业与客户应共同承诺,购买时符合限购条件,所有风险及经济法律责任由双方承担。

在网上确认以上3条信息后,开发商便可拟定合同并直接备案,而无需再由房管局审批是否符合限购条件,并省掉申请备案家庭号的流程。而政府部门对购房人的资料审查,将后置到办理登记房产证时进行。

限购城市土地市场、开发市场、二手房市场普遍遇冷

今年1月26日,国务院公布了楼市调控“国八条”打击楼市投机,明确提出本地人限购两套房、外地人限购一套房,二套房首付提高到六成等,各地陆续出台了细化措施。

随后市场开始趋冷,成交量下跌,开盘量锐减,经过数月的博弈,在今年“五一”等传统的楼市节点,市场仍未能实现反弹,反而是限购较严厉的北京市等地房价率先出现松动。而在开

发商普遍寄予厚望的9、10月,楼市仍未能走出跌势,土地市场、开发市场、二手房市场普遍遇冷。

在成交量经过漫长的下跌期后,全国多个城市房价开始掉头向下。国家统计局11月18日公布,10月份,70个大中城市中,新建商品住宅价格环比下降的城市有34个,持平的城市有20个。与9月份相比,10月份环比价格下降的城市增加了17个。

北京中原地产指出,在70个指标

城市数据中,限购的几十个城市平均跌幅为0.215%,非限购城市跌幅为0.047%,特别是京沪广深4大城市的新建商品住宅价格环比出现了全面下调,北京下调0.1%,上海下调0.3%,广州下调0.2%,深圳下调0.1%。

中广信地产服务机构副总经理卢校表示,调控见效是限购、限贷、限价等一系列政策共同作用的结果,但是限购效果最明显。

佛山上演限购令“朝令夕改”

正是因为限购效果最明显,自今年出台了升级版的楼市限购政策以来,各种言论和阻力随之而来。

以北京为例,6月中旬市场一度传出,北京市正在研究放宽限购政策,拟放宽对高端项目的限购。分析人士指出,这不排除是有些开发商尤其是高端豪宅开发商销售遇阻,资金链遇到了麻烦,借势炒作北京将放松限购政策。

不过,北京市住建委在6月21日迅速回应,传言不实,北京市坚决贯

彻落实国家和北京市制定的包括限购在内的一系列房地产市场调控政策,限购政策决不会放松,没有调整的安排,也不会按照房屋档次、价格区别对待。

对此,一位在全国多个城市布局的香港上市公司高层人士告诉记者,今年以来开发商确实在反复向地方政府打听:什么时候取消限购令?

鉴于限购的市场反应,住房城乡建设部8月公布了对各地列入新增限购城市名单的5项建议标准,随后仅有

少数城市陆续推出限购限价措施。佛山市甚至一度上演了限购令的“朝令夕改”。

10月前后,一些机构甚至对记者表示,限购等政策有可能在近期出现变化。

就在各种声音纷扰之际,中央明确提出:房地产市场调控绝不可以有丝毫动摇。我们的目标是既要使房价回归到合理的水平,同时又促进房地产业持续健康发展。

纷扰暂时告一段落。

专家:楼市降价的轮廓越来越清晰,房价下调将加速

北京中原地产市场研究部总监张大伟表示,随着楼市调控政策一再被重申,加上库存的上升,市场交易的天平正逐渐倾斜至“买方市场”,楼市降价的轮廓越来越清晰,房价下调将加速。

中国指数研究院副院长陈晟表示,抛开能有效抑制楼市投机投资,限购令可视作一种延缓市场需求的手段,以等待保障房大量上市平抑市场。清华大学房地产研究所副所长季

如进表示,一线大城市资源有限,如果外地人能在北京、上海等地随意买房,那北京、上海盖再多的房子都不够用,所以执行限购令是非常有必要的。

张大伟表示,从目前情况看,楼市调控政策将至少持续至2012年底以后,本轮调控持续周期可能会在3~5年内都维持一定的政策强度。北上广深等一线城市短期放宽的可能基本不存在。综观中国的城市化,东部一些城

市正遭遇人口、资源与环境的巨大冲突,呈现饱和状态,楼市限购令显然能够分流这一趋势。

分析人士指出,仅此是不够的,必须利用这段楼市下降期研究治本之策,切实研究打破地区之间资源的不平衡,推进保障房建设、城镇化战略、西部大开发战略等,否则在各种干扰因素作用下,楼市还可能陷入反复。

据新华社电、《21世纪经济报道》