

近期，中央再次重申坚持“房住不炒”，并提出不将房地产作为短期刺激经济的手段。中新经纬客户端不完全统计发现，进入2019年下半年以来，至少已有15个城市出台楼市调控政策，通过一系列措施，促进房地产市场健康发展。

下半年以来15城楼市又有新动作 禁涨、限售轮番上阵

禁涨、限售 这些城市继续收紧

7月24日，苏州年内第四次加码楼市调控。苏州市政府出台意见，在土地出让、居民购房政策、住房信贷税收等方面进一步收紧楼市调控。限售范围扩大为苏州市6区，统一新房限售3年，二手房限售5年。非本市户籍居民家庭在苏州市区、昆山市、太仓市范围内申请购买第1套住房时，应提供自购房之日起前3年内在苏州市范围内连续缴纳2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。

大连、洛阳两地则直接给房价设置“涨停板”。

7月18日，大连发布通知，要求实施商品住房价格指导。第一，在售楼盘重新申报预售价格，申报价格不得高于最近成交月份的最低价；第二，分期预售项目重新申报的价格不得高于已售房源价格；第三，还未取得预售证的项目，将引入第三方评估机构进行价格核算，价格确定6个月内不可调整，6个月后可申请下调；第四，网签环节实际成交价不得高于申报的预售价格，且下浮不得超过5%。

7月26日，洛阳住房保障和房产管理局回复网友提问时，明确表示：各房地产开发企业目前在售项目以2019年4月签约均价为基准价，再售房源价格原则上均不得高于该基准价。

值得注意的是，7月20日，开封市政府网站挂出一则通知公告，即市住建局撤销其所作出的调整新购商品住房交易时限及撤销备案限制的相关决定。而此次撤销的有关决定，正是7月19日被媒体曝出的市住建局发布的“取消新房限售”的文件内容。

开封住建局表示，鉴于其作出的“调整新购商品住房交易时限及撤销备案限制”的决定，未进行充分的市场调研和论证，对由此可能产生的市场



资料图片来自网络

影响缺乏充分的预判和评估，故撤销此决定，收回相关文函。

易居研究院智库中心研究总监严跃进指出，洛阳此次强调了限价政策、而开封收回了放松的政策，这说明当前“房住不炒”的逻辑会继续，房地产市场依然需要积极对房价进行降温。

“钻空子”扰乱市场？ 后果很严重！

中新经纬客户端注意到，一些城市通过严查“钻空子”的行为为稳定楼市。

8月14日，厦门印发意见，加强对厦门商业、办公类建设项目管理，遏制商办类建设项目变相改造为公寓、住宅等“类住宅”建筑。意见明确，受让人擅自将商办类项目改为“类住宅”，出让人有权解除合同，并无偿收回土地使用权。

7月，合肥召开全市房地产市场稳控工作会议，提出对引发三次及以上群访群诉事件且没有有效解决措施的开发企业，适时采取暂停供地、暂停预售、暂停网签措施。

宁波则剑指房企违规收取认筹金，出台商品房销售认筹管控政策，对开发商违规收取认筹金、预订款、茶水费等行为予以整顿。要求未取得预售许可证但已收取认筹金等费用的企业7个工作日内全额退还购

房意向人。

此外，三亚、郑州、呼和浩特等地也先后发布通知，开展房地产市场专项治理。治理内容包括变相加价、规避限购以及从业人员其他违法违规行为。

多地聚焦民生需求

房子作为生活必需品，楼市调控是民生大工程。下半年来，上海、广州等城市在共有产权房、房屋租赁等方面做文章，满足民生需求。

以上海为例，上海市房管局近日印发通知，提出在上海市16个区全面启动非沪籍共有产权保障住房申请咨询及受理工作，计划于2019年9月底之前完成。据悉，非上海市户籍家庭需同时满足持有《上海市居住证》且积分达到120分，在上海市无住房、且在提出申请前5年内无住房出售或赠与行为等条件可以申请共有产权保障住房。

上海市房管局表示，本次共有产权保障住房扩围，聚焦常住人口中在上海市创业、稳定就业的人员尤其是各类人才、青年职工，重点解决持证年限较长、学历层次高、符合上海市产业发展导向、为上海市经济社会发展作出贡献的居住证持有人住房困难问题。

值得一提的是，近期印发的《中国(上海)自由贸易试验区临港

新片区总体方案》提出，上海自贸区临港新片区参照经济特区管理。在打造更具吸引力的人才发展环境上，新片区降低了人才“居转户”年限，外来人口购房资格从社保或个税需要缴纳5年降至缴纳3年，取消“外地单身不能买房”禁令等。

上海是否已放松整体调控？对此，58安居客房产研究院首席分析师张波认为，不应过度解读上海自贸区临港新片区将放开房产限购政策，这一政策本身并非房产调控的“因城施策”，而是区域“产城融合”发展的鼓励政策，实质是解决区域内工作人群的居住问题。上海今年以来的楼市维持了较好的平衡性，临港新片区政策不会放松整体调控的力度。

这些城市为何出手？

综观上述城市不难发现，这些地区大多房价波动较大。

以洛阳为例，据国家统计局数据，今年6月，洛阳新房价格环比上浮2.5%，居全国第一，定基指数也上浮至135.6，一路保持上涨态势。而到了7月份，洛阳则成为二手房环比涨幅最大的城市。

大连房价也涨势强劲，“限涨令”出台前夕，5、6月份大连新建商品住宅价格涨幅分别位列70个大中城市第5和第8名。

在张波看来，未来房地产市场依然会保持“张弛有度”的态势，之前部分城市的土地热、房价上涨在政策之下如得到明显控制，则调控从严的信号就会减弱，反之则会不断加码调控来保持城市楼市平稳发展。

张大伟谈到，从政策走势来看，“房住不炒”下，稳预期、稳地价、稳房价还是我国房地产政策的主基调。接下来，预计有上涨风险的城市仍旧会出台政策维“稳”。

中新经纬客
户端9月1日电