

昆山房价已经连涨9个月成首个重启限购三线城市

昆山成为第一个重启限购的三线城市。

据小编了解，昆山市政府发布了《关于印发昆山市加强房地产市场管理实施意见的通知》（下称《通知》），《通知》主要包括十七条内容，其中非苏州市户籍购买二套房受限以及公积金贷款首付比例提高到30%。

《通知》中明确，自9月29日起，非苏州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責任。这也意味着，非苏州户籍的家庭最多只能买2套住房。

另一方面，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。

除了上述两条内容，昆山市政府也发布了关于土地市场的相关规定，包括加强土地市场供应、提高土地出让条件、引导土地出让理性竞价、强化土地批后监管、加强住宅项目报建管理。

与此同时，《通知》也指出要求增加商品住宅有效供给、规范购销经营行为、强化商品房价格管理、加大金融监管力度、加快商业办公用房去库存、加大住房保障力度、培育发展住房租赁市场、实施人才购房优惠政策、加强房地产市场风险管控、加强房地产市场舆论引导。

在业内人士看来，昆山此次出台限购政策，符合预期，一些过热的地方都会出台限购政策。此前苏州限购政策并不包括昆山等县级市，所以昆山并没有受到限购政策的干扰，政策环境总体宽松，购房者对昆山尤其是花桥等城市的认可程度甚至要大于苏州。所以苏州限购以后，给了昆山市场两个影响。第一是使得部分购房需求从苏州市区转移到了昆山市场，第二是使得昆山出台限购政策的预期强化。

按照中国指数研究院的数据，8月份，昆山的新建商品住宅价格为12731元/平方米，房价环比涨幅5.4%，排名全国第三。另外，2016年以来，昆山的房价已经连涨了9个月，一度涨幅挤进全国第二。

根据易居研究院智库中心提供的数据，昆山今年新建商品住宅库存去化周期在持续变小，从今年年初的10.8个月跌到了目前的5个月以下的水平。

值得指出的是，目前出台的楼市新政中，除了抑制需求外，对土地市场的调控也是今年调控的手段之一。

此次昆山出台的《通知》中提到，提高住宅用地竞买保证金和土地出让金首付款比例等要求。

中原市场研究部资深研究经理龚敏表示，昆山此次调控较为全面，分别从土地方面、商品房销售管理方面和购房政策方面全面调控。土地方面主要是调整供地计划，加强普通住宅供应比例，增加单批次土地供应量；其次提高房企购地门槛，提高竞买保证金，首付款比例；再其次限制地价，规定土地溢价达到50-60%，工程结构封顶后预售，而当溢价超过80%，则转为一次性报价，且按照最接近所有报价均价的原则确定竞得人，这条将规避房企为获取土地高价拿地的现象，而是要理性报价方可能获取。

业内人士指出，随着限购城市增多，资金可能会加快流入尚未实行限购的热点城市；政策收紧预期短期内或加速投资性购房需求释放。