

传徐州限购放宽，或成三四线城市政策调整标杆

2013年11月22日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/杨晨青、范宏华

据消息，徐州市从11月22日起开始实施新版限购政策，新版限购政策对于限购的范围、户型和人群都大幅放宽，有利于楼市需求的释放。相较稍早之前上海、北京和广州三大一线城市分别相继出台政策和加紧限购的举措，三四线城市却逐渐根据地方房地产市场状况适度放宽调控……

徐州放宽限购，鼓励刚需释放

此次传闻中的徐州限购放宽从限购范围、户型和人群多方面进行的适度放宽，帮助徐州多数的购房需求得到及时释放。从限购范围看，徐州市限购区域从原本仅经济开发区、铜山区和贾汪区不限购，变为西二环里、北二环里、南三环里和东三环里。对于徐州这个产业发展迅速，人口增速明显的城市来说，区域上的放宽对本地大量的购买需求起到了积极的推动作用。

从限购户型来看，新政仅对上述区域内面积为90-144平方米的商品房执行限购，面积低于90平方米和高于144平方米的商品房不限购。可以看到政策对于中等面积改善型住宅限购的从严态度依然未变，而对于小面积刚需户型和大面积改善户型的放宽，前者是针对占市场主导的刚性需求及时释放而作的改变，而后者中高档需求的释放则可以有效拉动经济上涨。然而，我们认为对于90平方米以下刚需住宅限购的放宽，极有可能导致大量投资投机性需求的进入，从某种程度上来讲，新政对于该面积段限购的放宽反而是对于刚需购房者形成“误伤”。

总的来说，本次徐州放宽限购政策之举，是政府在现今严重分化的全国房地产市场环境下所作出的积极改变，是鼓励三四线城市刚性需求及时释放的有效举措，同样也可以借此拉动三四线城市的整体经济水平。

调控政策“分化”，三四线放宽一二线继续从严

可以看到，徐州限购政策的放宽并非偶然，早前温州、芜湖、舟山也已相继放宽限购，其中温州于8月10日率先“松绑”了限购政策，规定已有一套住宅的可以再买一套，而舟山的“年内为买房可购买一套”的政策虽然迟迟未落地，但地方政府试图放宽限购来促进经济的意图已相对明显。而总的来说，三四线城市陆续试图放松限购的举措，主要是针对全国房地产市场的严重分化现状，对政策进行地方的“分化”调整。

现今全国房地产市场分化主要表现为一二线城市市场量价爆发性增长，而三四线城市则相对平淡，部分城市甚至出现库存积压的情况。另一方面，房企在三四线城市的利润值出现下降，半年报显示，龙湖、恒大、碧桂园等以三四线城市为布局重心的企业，其毛利率均明显下跌。

在这样的大背景下，调控政策主导权由中央政府放宽到地方政府手中，一改过去“一刀切”的政策限购方式。地方政府，特别是三四线城市政府根据自身的房价水平、市场存量、甚至整体经济水平等情况，适度调整限购内容。在不越过中央限购“红线”的情况下，放宽限购范围和人群，以达到促进地方楼市积极发展的目的。未来地方政府对限购政策的放宽将在部分三四线城市陆续出现，特别是在绍兴、宁波等现今仍执行限购的城市。

反观一二线城市，由于去年以来持续的量价齐升，中央政府对于一线城市的限购政策愈发收紧，从上半年的“国五条”到近期的“京七条”和“沪七条”，虽然短期内政策作用不明显，但政府对于一二线城市适度收紧的态度已较明确。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

关于克而瑞信息集团 (CRIC)

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

关于 CRIC 研究中心

CRIC 研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模以万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。