

## 限外令取消：老外也能买二套房了

2015 年 08 月 27 日

克而瑞研究中心

[www.cricchina.com/research/](http://www.cricchina.com/research/)

研究员/杨科伟、马千里

据今天下午东方财富网消息，商务部、住建部等多部委近日联合发布了关于房地产市场外资管理的有关政策，值得注意的是，该条例中并没有提及“外国人限购一套房”的购房限外令，而是表示外国人“均可购买符合实际需要的自用、自住商品房”，不过对于住房限购城市，境外个人购房还是应当符合当地政策规定。

### 限外令解除释放合理需求，时机也恰到好处

早在 2006 年和 2010 年，我国曾经两次出台限外政策，规定境外的个人在境内只能购买一套自住房；境外机构只能在注册城市购买办公所需的非住宅房屋。在当年出台该项规定的时候，国内人民币处于持续升值阶段，房价上涨速度也相当迅速，因此大量的外资试图通过持有房地产、参与炒房而达到升值目的，所以彼时限外令的出台是基于维持市场秩序、稳定市场而考虑的。

而如今国内房价已处高位，且增速已经明显放缓，而人民币正也处于波段性的贬值周期，并且目前房地产行业的结构性过剩问题已经成为了大家的共识。针对关于外国人购房的问题，今年李克强总理也曾表态欢迎西方人来中国买房。因此从放开限外令的时机和出发点来说，目前来说确实是比较合适的，既放开了行政化限制，有助于释放合理需求，同时也不会因为投机性投资过多而引发房价过快上升。

但是在对市场成交量的影响上，我们认为限外令取消还是难以带来实质性改变：

### 一线城市外国人购房等同于外地人，与现状相比并无差别

得益于国内领军的经济，京沪穗深四大一线城市聚集了大量的境外从业人员，购买二套房的改善需求也较为可观，而长期坚挺的房价，也吸引了大量境外投资者的关注。但本次条例规定，“对于实施住房限购政策的城市，境外个人购房应当符合当地政策规定”。因此对于依然执行限购政策的一线城市来说，“外国人”相当于“外地人”，还是只能买一套房，“购房限外令”并没有发生实质性变化。

## 二三线城市吸引力较弱，限外令解除难以影响市场表现

而在二线城市方面，鉴于较低的租金水平以及较低的外国人数总量，我们认为限外令的解除难以对市场成交带来明显提振；对于三线城市，鉴于整体供过于求的市场事实，以及相对低迷的房价，更难以引来外国人的购房需求。因此我们认为，本次“限外令”的解除，还是难以影响到二三线城市的市场成交。

## 预计限外令解除对市场需求不会造成实质性影响

综上所述，本次商务部、住建部等多部委解除限外令的时机可以说恰到好处，既不会因为投资性需求而导致市场过热，对于仍然居住在国内的外籍华人来说，也可以合理释放他们的住房改善需求。但是鉴于一线城市并无实质性改变、二三线城市供应结构性过剩等负面因素，**我们还是认为“限外令”的解除难以对市场需求带来实质性的改变。**

## 免责声明

数据、观点等引用请注明“由克而瑞研究中心提供”。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。

### 关于克而瑞研究中心

克而瑞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，规模已万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。