

调控不断趋紧，楼市有望降温

——2017 年上半年全国重点城市房地产市场政策解读

一、前言

2017 年上半年，在中央“房子是用来住的，不是用来炒的”的整体定位下，房地产行业调控从中央部委到地方继续延续并加强分类调控、因城施策的主基调。一方面，一线城市和重点二三线城市依旧对楼市调控保持高压态势，“限购、限价、限售”等行政措施多措并举限制需求，而“限首付、调利率”等限贷措施不断加强增加购房难度，而土地供给侧方面也正式加入调控行列，通过土地供地节奏的变化满足市场需求；另一方面高库存的二线和三四线城市也继续落实各种措施去库存，并积极支持居民自住及农民工购房需求。

但 2017 年上半年最为典型的应该是在多数中心城市高压态势调控的背景下，大量投资、投机需求出现外溢，流向中心城市附近的区域，使得众多原来的高库存城市出现“量价齐升”的局面，包括环京圈城市、环雄安新区城市、珠三角城市等。“量价齐升”本是市场积极的一面，但投资、投机需求外溢形成的并非真正有效需求，同时也是政策与市场相左导致的困局，所以也就出现了多数三四线城市加入“限购”大军，抑制市场非自住需求，促进市场稳定发展。总体看，地方层面此轮市场调控较为积极，在信贷、土地、行政等多重措施共同作用下，取得了阶段性成果。

展望 2017 年下半年，调控高压态势应该仍会延续，预计在这一轮紧缩政策的背景下市场会趋于平稳甚至会有遇冷的情况。

二、重要政策盘点

（一）中央层面

表 1 2017 年上半年房地产市场政策盘点（中央层面）

级别	日期	政策	分类
中央	3 月 2 日	银监会主席在国务院新闻办举行的发布会上表示，银行业今年将更积极、更主动地支持和参与供给侧结构性改革，紧紧把握“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，分类实施房地产金融调控，促进房地产市场平稳健康发展，有效推进去库存。	货币

4月7日	银监会印发《关于银行业风险防控工作的指导意见》（银监发〔2017〕6号），其中第六条指出防范房地产领域风险，要求 分类实施房地产信贷调控 ，强化房地产风险管控，加强房地产押品管理。	
3月15日	财政部和发改委联合发文《关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》（财税〔2017〕20号），4月1日起， 取消或停征房屋转让手续费 、船舶登记费、婚姻登记费等41项中央设立的行政事业性收费，继续减轻企业或个人的负担。	财政
5月16日	财政部、国土部联合印发《地方政府土地储备专项债券 管理办法（试行）》的通知，通过地方政府 土地储备专项债券 ，进一步规范土地储备融资行为。《办法》明确将允许各省级政府发行土地储备专项债券，以合法规范方式保障土地储备项目的合理融资需求。	
1月22日	国土资源部印发《关于完善建设用地上使用权转让、出租、抵押二级市场的试点方案》的通知，明确到2018年年底，在试点地区建立符合城乡统一建设用地市场要求，产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全的土地二级市场，市场规则基本完善， 促进土地资源配置效率显著提高 ，形成一批可复制、可推广的改革成果。	土地
2月4日	国务院发布《全国国土规划纲要（2016—2030年）》，这也是我国首个全国性国土开发与保护的战略性、综合性、基础性规划。《纲要》主要内容包括三个方面，即： 开发、保护、综合整治 。国土综合整治的目的是改善国土的质量，提高利用的效率，优化空间结构和布局。	
4月1日	住建部、国土部联合发布《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》，要求 合理安排住宅用地供应，科学把握住房建设和上市节奏 ，加大住房保障力度，强化地方主体责任。	
5月2日	国土资源部党组书记、部长、国家土地总督察姜大明主持召开部党组理论学习中心组学习（扩大）会议。经与河北省和雄安新区共同研究，国土资源部计划将 雄安新区作为国土资源管理改革试点和创新政策的先行先试区 ，重点从保障用地需求、土地供应政策、城市地质调查、不动产统一登记和土地税费相关政策等方面给予支持。	
5月16日	财政部、国土部联合印发《地方政府土地储备专项债券 管理办法（试行）》的通知，通过地方政府土地储备专项债券，进一步 规范土地储备融资行为 。土地储备是地方政府稳定土地市场、落实调控职能的有效手段，《办法》明确将允许各省级政府发行土地储备专项债券，以合法规范方式保障土地储备项目的合理融资需求。	
4月1日	中共中央、国务院印发通知，决定设立河北雄安新区。 雄安新区 是继深圳经济特区和上海浦东新区之后又一具有全国意义的新区，是千年大计、国家大事。	规划

	两会期间	李克强总理政府工作报告提出 因城施策去库存 。目前三四线城市房地产库存较多，要支持居民自住和进城人员购房需求。 坚持住房的居住属性 ，落实地方政府主体责任，加快 建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制 ，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障。加强房地产市场 分类调控 ，房价上涨压力大的城市要 合理增加住宅用地 ，规范开发、销售、中介等行为。	住房、行政
--	------	--	-------

（二）地方层面

表 2 2017 年上半年房地产市场政策盘点（地方层面）

级别/ 经济圈	城市/ 省份	政策	要点	分类
一线	北京	3 月 17 日，北京住建委等单位联合发布《关于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知》	商业银行上调首付比例落实 认房又认贷 的首套认定标准	信贷
			居民家庭名下在本市无住房且无商业性住房贷款记录、公积金住房贷款记录的，购买普通自住房的执行现行首套房政策，即首付款比例不低于 35%，购买非普通自住房的首付款比例不低于 40%	
			居民家庭名下在本市已拥有 1 套住房，以及在本市无住房但有商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的，购买普通自住房的首付款比例不低于 60%，购买非普通自住房的首付款比例不低于 80%	
			贷款年限更为严苛： 暂停发放贷款期限 25 年（不含 25 年）以上的个人住房贷款（含住房公积金贷款）	
		3 月 21 日，工行、建行等 16 家北京地区银行一致决定，缩小首套房贷款利率优惠幅度，由不低于贷款基准利率的 0.9 倍调整为不低于贷款基准利率的 0.95 倍。	—	
		3 月 24 日，北京住建委等单位联合发布《关于加强北京地区住房信贷业务风险管理的通知》	对 离婚一年内的贷款人 实施差别化住房信贷政策，从严防控信贷风险	
		3 月 26 日，北京市住建、规土等部门联合出台《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》	商业银行 暂停 对个人购买 商办类项目 的个人购房贷款	

		5月1日,北京地区大部分银行再次上调房贷利率	自2017年5月1日起,以网签日期为准,新受理的个人住房按揭贷款业务, 首套房 贷最低执行利率 不低于基准利率 , 二套房 贷最低执行利率 不低于基准利率的1.2倍 。	
		6月5日,北京个别银行上调首套房贷利率。	某股份制银行北京分行下发通知要求,北京地区个人住房按揭贷款最低指导价为: 首套住房 按揭贷款最低为 基准利率的1.1倍 ,其中补按揭和接力贷最低为基准利率的1.15倍;二套住房按揭贷款最低为基准利率的1.2倍。	
		近日,从北京市规划国土委获悉2017年一季度供应计划	2017年一季度,北京市土地交易市场已供应经营性用地约230公顷,其中,商品 住宅用地 161公顷,是 去年同期的6.2倍 ,是去年全年商品住宅实际供地量的1.5倍,商品住宅用地占已供应经营性用地面积的70%,从供应端进行结构调控。	
		3月26日,北京市住建委、规划国土委等部门联合出台《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》	商业、办公类项目(以下简称商办类项目)应当严格按照规划用途开发、建设、销售、使用,未经批准, 不得擅自改变为居住等用途 。本公告发布之日起,开发企业将新开工的商办类项目违规改为居住用途的,一经查实,规划国土部门依法收回土地,商业银行对该企业在本市所有项目暂停授信。	
		4月18日,北京市住建委、规划国土委等部门联合发布《关于严格商业办公类项目规划建设行政审批的通知》	明确了严格商业办公类项目监管的实施细则:3月26日前未办理施工许可证的此类项目,均需重新申领建设工程规划许可证;开发企业擅自改变土地使用性质将被收回土地,并限制其在本市土地市场参与竞拍其他土地。	
	上海	4月21日,上海市政府《关于加强本市经营性用地出让管理的若干规定》	出让合同中应明确 办公用地不得建设公寓式办公	土地
			出让合同中 商业用地未经约定,不得建设公寓式酒店	
			出让合同约定办公、商业可售部分以层为单元进行销售	
	广州	3月17日,《广州市人民政府办公厅关于进一步完善我市房地产市场平稳健康发展政策的通知》(穗府办函〔2017〕50号),进一步完善差别化住房信贷政策	在本市暂无住房同时无住房贷款记录的,最低首付款比例30%不变	信贷
			存在有住房贷款记录的,购买普通商品住房最低首付款比例40%,购买非普通商品住房最低首付款比例70%	
			在本市有1套住房,但无贷款记录或住房贷款已还清的,购买普通商品住房最低首付款比例50%,购买非普通商品住房最低首付款比例70%;存在住房贷款未还清的,最低首付款比例70%不变	
			“住房贷款记录” 包括 商业性住房贷款 和 公积金住房贷款记录	
		3月30日,广州市政府办公厅发布《关于进一步加强房地产	离婚1年内,房贷按已有1套房执行	
			已成年、未就业、无固定收入者,且还款资金来源于其他共同还款人的借款人,房贷按已有1套房执行	

		市场调控的通知》	本地人连续缴满 1 年、外地人缴满 2 年，方可申请公积金贷款	
		6 月，广州部分银行首套房利率继续上涨	民生银行广州分行首套房利率上浮 10%，浦发银行上浮 20%，国有银行首套房利率恢复基准。	
		1 月 5 日，广州市政府工作报告首次专门提及房地产	报告要求合理增加住宅用地供应，盘活城市闲置和低效用地，发展住房租赁市场，完善多层次住房供应体系，加大调控力度，合理引导住房消费，保持房地产市场平稳健康发展	土地
		3 月 30 日，广州市政府办公厅发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》，对商办房进行限制	不得将商办用途用地变更为居住用地，商办用房不得用作居住用途	
			商办房销售对象必须是法人单位，最小分割单元不得低于 300 平米	
			商办房取得不动产证满 2 年后方可再次转让	住房、行政
		3 月 17 日，《广州市人民政府办公厅关于进一步完善我市房地产市场平稳健康发展政策的通知》（穗府办函〔2017〕50 号），进一步完善住房限购政策	针对本市户籍居民家庭继续执行限购 2 套住房不变，增加成年单身人士在本市只能购买 1 套住房的要求	
			非本市户籍由“购房之日前 5 年内在本市连续缴纳 3 年以上个人所得税或社会保险”调整为“购房之日前 5 年在本市连续缴纳个人所得税或社会保险”，限购 1 套住房	
			从化、增城区暂不纳入限购范围	
		3 月 30 日，广州市政府办公厅发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》，进一步从严限购	居民家庭新购买的住房需不动产证满 2 年才能转让	
重点二线	天津		法人单位新购买的住房需不动产证满 3 年才能转让	行政
			赠予住房后满 2 年方可再次购房	
			非本市户籍家庭增城、从化限购 1 套住房	信贷
		5 月 12 日，深圳市规划国土委《关于进一步加强商业办公研发用房建筑设计管理工作的通知》	未来 5 年，商业办公、研发用房转公寓、偷面积、改建将被严格限制。	
		3 月 31 日，天津市人民政府办公厅关于进一步深化我市房地产市场调控工作的实施意见	本市户籍家庭限购 2 套，单身人士限购 1 套	
			非本市户籍家庭限购 1 套（需提高 2 年内连续缴纳 12 个月以上个税或社保证明）	行政
		3 月 31 日，天津银监局和中国人民银行天津分行联合发布《关于完善差别化住房信贷政策的通知》	在天津市已有一套住房或在本市无住房但有购房贷款记录（含住房公积金贷款）的居民家庭，申请商业性个人住房贷款执行二套房信贷政策，首付比例调整为不低于 60%。这意味着天津也将执行“认房又认贷”。	

重庆	1月13日,重庆市人民政府关于修订《重庆市关于开展对部分个人住房征收房产税改革试点的暂行办法》和《重庆市个人住房房产税征收管理实施细则》的决定	将房产税和个人所得税中关于“征收对象”和“税率”中的“在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购的第二套(含第二套)以上的普通住房”修改为“在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人 新购的首套 及以上的普通住房”。	财税
南京	5月13日,南京市人民政府办公厅发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》(宁政办发〔2017〕103号)	加大住宅用地供应: 增加住宅用地供应量,加快土地供应节奏,有效增加供应规模,2017-2021年全市计划供应5150公顷,其中2017年880公顷、2018年950公顷、2019年1020公顷、2020年1100公顷、2021年1200公顷,年均计划供应量比2016年 增加47.1%	土地
		加强土地供后监管: 对已出让住宅用地,国土、规划和建设等部门及时开展排查、核查开竣工情况,督促开发企业加快已出让地块的建设速度,尽快形成 有效供应	
		提高土地市场准入门槛: 严格土地市场竞买人的房地产开发资质要求,进一步提高住宅、商住用地竞买保证金比例,加强购地资金监管,购地资金应经江苏省财政厅公布的在南京市范围内经营的3A级及以上会计师事务所审查	
		优化土地出让方式: 调整土地出让 最高限价政策 ,并进一步 加大中小套型和中低价位住房供应	行政
		坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”的定位,进一步稳定市场预期, 保障合理需求,强化市场监管 ,保持房地产市场平稳健康发展	
		要加大人才安居房供给 ,通过共有产权房、人才公寓、公共租赁住房 and 购房补贴、租赁补贴多种方式,建成“ 购、租、补 ”人才安居体系,用五年时间,解决16万人才居住问题	
		进一步 升级限购 ,从 需求端加强管理 :新购买的住房须取得不动产权证书 满3年 后方可办理 转让合同备案和登记手续 ;对 赠与房产实施限购政策 ,通过赠与方式转让住房的,自签署《赠与合同》并办理转让确认手续之日起, 赠与人满3年 后方可再次购买住房	
杭州	3月3日,杭州市住房保障局发布关于	限购范围调整 ,在原先限购的范围 增加富阳区、大江东产业集聚区	行政

		进一步调整住房限购措施的通知	调整非本地户籍家庭购房须提供的个税或社保证明年限要求，年限调整为自购房之日起前 3 年内在本市连续缴纳 2 年以上，且不得通过补缴实现	
宁波	4 月 23 日，宁波市人民政府办公厅关于保持和促进我市房地产市场平稳运行的通知	限购区域内，居民家庭首次购买普通住房申请商业住房贷款，最低首付款比例由 20% 调整为 30%	对在本市限购区域内拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业住房贷款购买限购区域内普通住房，最低首付款比例由 30% 调整为 40%	信贷
		住房公积金缴存职工家庭购买首套自住住房，或拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款，为改善居住条件再次申请住房公积金贷款购买第 2 套自住住房的，商品住房贷款最低首付款比例由 20% 调整为 30%，二手住房贷款最低首付款比例由 30% 调整为 40%		
		贷款购买家庭首套自住住房的，最高贷款额度由 100 万元/户调整为 80 万元/户，其他最高贷款额度统一调整为 60 万	明确限购范围：以机场路—鄞州大道—福庆南路—甬台温高速—盛莫路—聚贤路—甬江—世纪大道—东昌路—望海南路—北环路所围区域	行政
		本市户籍居民家庭在海曙区、江北区、鄞州区行政区域内拥有 2 套及以上住房的，非本市户籍在海曙区、江北区、鄞州区行政区域内拥有 1 套及以上住房的或不能提供自购房之日起前 2 年内在本市累计缴纳 1 年以上个税或社保证明的，暂停在限购区域内购买住房		
济南	4 月 19 日，济南市人民政府办公厅关于进一步完善调控措施促进我市房地产市场平稳健康发展的通知（济政办发〔2017〕13 号）	本市户籍家庭已拥有一套住房或有住房贷款记录的，申请住房贷款均视为第二套住房贷款，首付比例提高至 60%	非本市户籍家庭购买住房贷款首付比例提高至 60%，商业按揭贷款最长年限缩短至 25 年	信贷
		暂停向使用过 2 次及以上住房公积金贷款的家庭发放公积金贷款		
		优化居住用地供应：本着“增加总量、控制热点、均衡供地”原则，实施精准供地，平抑土地市场	引导企业理性竞价：结合土地出让溢价率提高项目预售条件，居住用地出让溢价率达到 100% 以上（含）的，项目主体结构完工后方可申请办理商品房预售许可；溢价率达到 150% 以上（含）的，项目竣工验收通过后方可申请办理商品房预售许可	土地
		设定居住用地出让最高限价：当竞买人报价超过最高限价时，按竞基础设施或公益设施建设进行出让。		

			限售政策:限购区域内自通知施行之日起购买的住房,须取得不动产权证满2年后方可上市交易	住房、行政
			进一步加强对房地产开发企业和中介的管理:依法严厉查处捂盘惜售、炒作房价、制造和散布虚假信息、发布虚假房源及价格信息、欺骗消费者交易等违法违规行为。对涉案开发企业和中介机构,一经查实,依法从严从重处理,开发企业停止预售及网签,2年内不得参与本市土地交易,中介机构吊销营业执照,并列入失信企业“黑名单”。	
		5月18日,关于落实济政办发(2017)13号文限购政策有关问题的通知(济建发[2017]29号)	进一步明确非本市户籍刚需群体购房问题 关于全日制大学本科(含)以上学历及引进高层次人才购房,与用人单位签订正式用工合同,且连续缴纳社保满半年以上,可享有本地常住户口居民同等购房政策,而对引进海内外的高层次人才,可由市人才工作领导小组办公室出具证明,享有本地常住户口居民同等购房政策	
郑州	5月2日,郑州市人民政府办公厅关于进一步强化调控措施稳定全市房地产市场的通知	调整商品住房限购区域,增加新郑市、荣阳市、中牟县	限购区域内暂停向已拥有一套以上(含一套)住房的本市户籍单身人士出售住房 2017年5月3日(含)之后购买的住房,自取得《不动产权证书》之日起不满3年的不得上市转让 5月3日后通过赠予方式获得住房的赠与人满3年后方可再次购买住房。	行政
西安	4月18日,西安市人民政府进一步加强管理保持房地产平稳健康发展的若干意见(市政发【2017】23号)	普通商品住房首套商业贷款首付比例不低于30%,二套房首付不低于40%,三套及以上购房暂停商业购房贷款发放;购买非普通住房的,首付比例不得低于50%	公积金贷款购买首套普通住房,最低首付比例为25%,购买非普通住房的,首付比例最低为30%;结清首次公积金贷款后,再次申请首付比例不得低于30%,购买非普通住房首付比例不得低于35%	信贷
		限购范围调整扩大:包括长安在内的城七区以及高新、经开、曲江、浐灞、航天基地、国际港务区全部纳入限购范围		
		商品房销售价格不得高于在房管局的备案价格,特殊情况需要调整的,需要在房管局备案	开发商在取得预售证后,必须在10日内将所有房源一次性对外公开销售;严禁以任何形式营造紧张气氛,制作虚假热销场面	行政
	6月25日,西安市人民政府办公厅关于调整我市住房交易政策有关问题的通	沣东新城纳入调控,限购全域覆盖主城区各版块	在4月18日前第一批限购区域内购买的商品住房自购房之日满5年方可上市交易;购买的二手住房取得不动产权证书满2年方可上市交易	

		知	非本市户籍购房需提供本市连续缴纳 2 年以上个税或社保证明	
		4 月 12 日,成都市关于进一步加强房地产市场及住房信贷业务风险管理的通知(成房发(2017)45 号)	严格落实差别化房地产信贷调控政策 房贷认定标准更为严格:对于购房贷款申请人的住房记录、商业性住房贷款记录等查询情况要留档备查 强化购房人收入证明材料审核:各银行业机构要严格落实月供收入比不超过 50%等政策要求,防范投资投机信贷风险 各银行业机构、小额贷款公司不得与 2 年内受到有关部门和司法机构处理的房地产中介机构合作	信贷
	成都	3 月 23 日,成都市人民政府办公厅关于完善我市住房限购政策的通知(成办发[2017]10 号)	二手住房纳入限购范围,限购区域购买二手住房的,应符合限购条件,且只能新购买 1 套住房(包括商品住房和二手住房) 对引进的 高端人才购房 不受户籍和社保时间的影响,但 所购住房 5 年内不得上市转让	住房、行政
		4 月 12 日,成都市关于进一步加强房地产市场及住房信贷业务风险管理的通知(成房发(2017)45 号)	限购区域内 新购买的住房 (含商品住房和二手住房),须 取得不动产权证满 3 年后方可转让 房地产开发企业不得有捂盘行为,不得以虚假装修、虚高装修价格等变相提高房价	
		4 月 21 日,成都市规划局、房管局等联合发布《关于进一步加强商业、办公类建设项目管理的通知》	商业、办公类建设项目(含商兼住、住兼商项目中的商业、办公部分)应当 严格按照规划用地性质及规划许可开发、建设、销售、使用,严禁擅自改变为居住用途。	土地
环京圈/环雄安新区	涿州	3 月 1 日,河北省涿州市政府发布关于保持房地产市场平稳健康发展的实施意见	本地户籍居民家庭 购买第 2 套住房时,首付款比例不低于 50% 非本地户籍需连续缴纳社保或个税一年及以上,限购 1 套商品住房,且首付款比例不低于 30%	住房、行政、信贷
	涿水	3 月 2 日,河北省涿水县政府关于加强调控商品房市场的若干规定	本地户籍居民 购买第二套房首付比例不低于 60% 非本地户籍居民家庭限购 1 套住房,且首付比例不低于 30%	
	张家口市崇礼区	3 月 7 日,河北张家口市崇礼区政府发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的实施意见(试行)》	本区户籍居民家庭本区 限购 2 套 ,本地单身人士限购 1 套普通住房;本区户籍居民 首套房普宅首付款比例均不低于 30%、非普宅不低于 40%; 购买 第二套普通住房,首付款比例不低于 60%, 购买 第二套以上非普通住房(含第二套),首付款比例不低于 70%。	

	的补充意见	非本区户籍居民家庭，限购1套普通住房，且首付比例不低于40%；非本区户籍居民家庭购房时需提供自购房之日起前2年内在本区累计缴纳一年以上个税或社保证明，且不得通过补缴方式实现。
石家庄	3月17日，石家庄市人民政府关于加强房地产市场调控的意见（石政发〔2017〕10号）	非本市户籍家庭限购1套（需提高2年内连续缴纳12个月以上个税或社保证明） 提高住房公积金贷款首付比例：使用住房公积金贷款购买首套普通住房的，最低首付款比例调整至30%；使用住房公积金贷款购买第二套住房的，最低首付款比例调整至60%；对购买第三套及以上住房的，住房公积金管理中心不予办理住房公积金个人住房贷款 暂停发放住房公积金异地贷款
保定	3月19日，保定市政府出台关于加强房地产市场调控的意见	本市户籍居民家庭主城区限购3套，非本市户籍居民家庭主城区限购1套 公积金贷款购房首套普通住房首付比例不低于30%，第2套普通住房首付比例不低于60%（首套普通住房系指居民家庭名下无住房、且无商业性住房贷款或公积金住房贷款记录）
廊坊	3月21日，廊坊市政府转发市房管局等部门关于进一步加强房地产市场调控的意见的通知	限购范围扩大，包括廊坊主城区（含广阳区、安次区、廊坊开发区），三河市、大厂回族自治县、香河县、固安县和永清县 本地户籍居民家庭贷款限购两套，首套房首付款比例不低于30%；二套房首付款比例不低于50%。 非本地户籍居民限购1套住房且购房首付款比例不低于50% 用公积金贷款普通住房，最低首付比例调整至30%；购买第二套住房，首付最低60%；停止购买第三套及以上的公积金个人住房贷款的发放
环雄安片区		4月5日，环雄安片区霸州、廊坊文安县、沧州任丘、保定定兴、保定满城区、高碑店、保定徐水区、保定清苑区、保定白沟新城9地接连出台楼市限购政策，环雄安限购圈形成
雄安新区		4月15日凌晨，河北雄安新区临时党委、筹委会发布政策，坚决严厉打击土地、房地产领域的违法犯罪行为，对炒房炒地、囤地囤地等行为，持续保持严管、严打高压态势；对违法违规的，发现一起、查处一起，绝不姑息手软
河北省	5月14日，河北印发《关于进一步促进全省房地产市场平稳健康发展的实施意见》	房价过高、上涨过快的城市，在一定时期内，要制定和执行住房（含新建商品住房和二手住房）限购措施。 完善差别化住房信贷政策。房价过高、上涨过快的城市，可结合本地实际，经省级市场利率定价自律机制商议后，采取提高商业性个人住房贷款首付款比例等措施。

珠三角	东莞	3月21日,东莞市人民政府办公室关于进一步规范我市房地产市场发展的通知	调整土地供应结构:根据市场需求变化适时调整土地供应计划;适当增加住房用地比例,加大商品住房的有效供应	土地
			创新土地供应条件:探索采取“限地价、竞配建人才房(保障性住房)”“限房价、竞地价”等新型房地产用地交易方式	
			加强房价备案管理:已办理销售价格备案的新房项目调低备案价格的,间隔时限缩短为20天,调高备案价格的,间隔时限延长至90天	
			严格执行限购限贷政策:严肃查处弄虚作假和用不正当手段骗取或伪造购房证明、规避限购等行为;各商业银行应继续加强对首付资金来源、收入证明真实性等审核	住房、行政
			加强房地产市场整治:预售商品住房须在取得预售许可证10天内一次性公开全部准售房源,不得分批次销售	
	佛山	3月24日,佛山市人民政府办公室关于进一步完善我市新建商品住房限购政策的通知	二手房暂不限购;本市户籍在限购区域限购两套,非本市户籍限购一套,且两年内累计缴纳1年以上的社保或个税。	住房、行政
		5月31日,佛山市人民政府办公室关于进一步加强房地产市场调控的通知	二手房纳入限购	
		6月7日,佛山市住房和城乡建设管理局关于执行我市住房限购政策意见	限购区域因交易、非直系亲属之间的房屋赠与、个人通过拍卖所得等原因办理的住房转移登记,按照住房限购政策执行。 直系亲属之间的房屋赠与、继承、遗赠、法院判决、共有人之间转移权属份额、共有人改变共有方式等情形的房屋产权转移,不纳入住房限购范围,但计入家庭拥有住房套数。	
	中山	3月26日,中山市人民政府办公室关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知	限购:二手房暂无限购;本市户籍限购三套	住房、行政
			差别化信贷政策:首套房取消最低两成首付改为三成首付;本市户籍暂停发放第三套商业贷款,非本市户籍暂停发放第二套商业贷款	信贷
	珠海	4月8日,珠海市人民政府办公室关于进一步做好我市房地产市场调控工作的通知(珠府办函(2017)79号)	加大住宅用地供应力度,完善土地出让机制	土地
			优化土地出让模式,加强土地购置资金监管	
			全市范围内的所有户型住房,全部纳入限购范围	
			非本市户籍连续缴纳5年及以上个税或社保证明方可购房 赠与方式转让住房后,须满3年之后才可以再次购买住房,接受赠与的,需符合限购政策	住房、行政

			限购之后购买住房的房源，须在取得不动产权证满 3 年之后才能上市交易(转让)	信贷
			有贷款结清记录再次申请商业贷款购买普通住房首付款比例不低于 40%，非普通住房不低于 60%	
			贷款未结清，再次申请商业贷款购买普通住房首付款比例不低于 50%，非普通住房不低于 70%	
惠州	4 月 8 日，惠州市人民政府办公室关于进一步完善我市房地产市场监督管理工作的通知		新购买商品住房须取得不动产权证满 3 年方可转让	行政
江门	4 月 22 日，江门市人民政府办公室关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知（江府办函〔2017〕90 号）		灵活安排供地节奏：对库存消化周期少的地区加快供地节奏，消化周期较长的区域，要减少供地。	土地
			灵活确定竞价方式，坚决防止出现区域性总价、土地或楼面单价新高等情况，严防高价地扰乱市场预期。	
			二手房暂不限购；本市户籍限购 3 套新房，非本市户籍限购 2 套	行政
			首套房最低首付款比例不低于 30%，在本市无住房有贷款记录或有一套住房但贷款已结清的最低首付款比例不低于 30%	信贷
			在本市有一套住房且相应贷款未结清的，首付款比例不低于 40%	
			对本市两套及以上住房的居民家庭，暂停发放商业性个人住房贷款	

三、 政策解读

◆ 关键词 1：学习北京楼市调控好榜样

【内容】：2017 年上半年，作为一线城市的代表北京市在中央经济会议“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位下，继续加强高压调控态势。2017 年年初，北京二手房市场热度丝毫不减，量价继续攀升，成交价格再创新高。两会结束后，北京楼市出台一系列调控政策，“**限购、限贷、增加土地供有量、严厉打击类住宅**”等多管齐下，抑制房价快速增长，遏制投机炒作，旨在促进北京市房地产市场健康平稳发展。

首先，信贷政策来看，3 月中下旬北京住建委等单位进一步提升差别化政策力度：实行“**认房又认贷**”的最高标准；**提高二套房首付比例**，非普通二套房首付比例最低达到 80%；**贷款年限降低**，最高不超过 25 年。3 月下旬信贷政策进一步升级，对**离婚一年内的贷款人**也实施**差别化住房信贷政策**。而贷款利率也明显

上调，从3月下旬首套房贷款利率不低于基准利率的95%，5月首套房贷款利率不低于基准利率，到6月首套房基准利率不低于1.1倍，购房资金压力不断升级。而个人购买商办类项目，禁止申请商业银行贷款。严苛的信贷政策将多数购房需求拒之门外，压缩市场需求。

其次，土地政策来看，北京市一季度明显增加经营性用地供地量，且住宅用地达到70%，明显提高住宅用地结构比例。住宅用地供应量达到去年同期的6.2倍，从供给端减轻供不应求的矛盾，促进市场平稳健康发展。而3月下旬、4月中旬接连出台政策，商办项目受到严厉打压，严禁擅自改变为居住等用途。

另外，2016年出台的限购政策还在延续，部分购房者失去购房资格，不得不放弃购房计划，购房需求也被明显压缩。

【解读】：回顾2017年上半年北京楼市的密集调控政策，可谓风声鹤唳。如此高压态势下的调控，不得不说是全国学习的“楼市调控好榜样”。

具体来看，信贷政策从贷款资格、贷款年限、贷款利率等多方面来到史上最严亦或是逼近史上最严，购房者购房资金压力与日俱增，与之对应的预期投资回报率出现下跌，严苛的信贷政策挤出了众多投资、投机需求，但也可能挤出大量的刚性需求。

土地政策中住宅用地供应量的增加则更具前瞻性，在中央住建部、国土部发布土地调控政策之前已经加快住宅用地供应的节奏。随后北京市政府针对中央土地调控政策隔天“秒出”回复，明确未来五年住宅用地的供应计划。针对商办类项目坚决禁止改变居住用途，避免扰乱住宅市场的情况发生。

北京一系列密集的调控政策可以看出北京此轮调控的力度、强度和态度，也带来了市场调控的预期效果，商品住宅市场逐渐趋稳，二手住宅市场明显降温，无论是成交量还是成交价格均出现下跌。

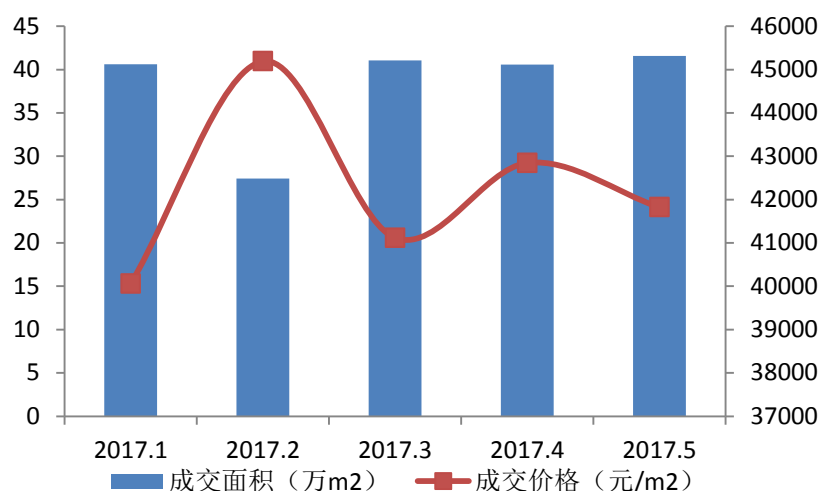


图1 2017年1-5月北京市商品住宅成交走势

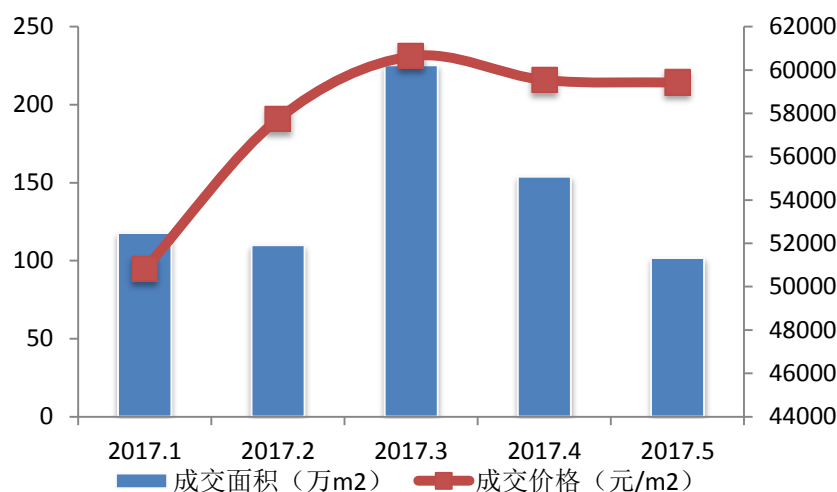


图2 2017年1-5月北京市二手住宅成交走势

北京政府楼市调控的决心也让此轮调控取得比较理想的效果，也确实值得成为多数城市的学习榜样。当然其他一线城市调控表现也可圈可点，上海、深圳2016年的限购调控政策也可谓来到史上最严，且调控仍在延续。而广州市也从3月开始限购政策继续升级（注：下面限购政策具体解读），信贷、土地、限售等政策也配套跟上。而从其他城市的政策来看，确实紧跟北京好榜样，促进房地产市场平稳健康发展。

◆ 关键词 2：土地供给侧调控

【内容】：中央层面，2017年4月，住建部、国土部联合发布《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》，要求合理安排住宅用地供应，

科学把握住房建设和上市节奏，加大住房保障力度，强化地方主体责任。

地方层面，除北京外，广州、南京、东莞、珠海、江门等城市从增加住宅用地供应、灵活安排供地节奏、调整土地出让方式、创新土地供应条件、加强供后监管等方面响应中央政策，从供给端促进市场平稳健康发展。

【解读】：2014 年以来，我国多数城市土地供应面积增速明显放缓，而经营性用地的比例也在下跌，经营性用地中的住宅用地的比例更是非常有限。而随着 2015 年房地产市场的好转也带来土地市场的发展，住宅需求的不断增加导致城市住宅用地的争夺更趋激烈，地王、高溢价率等现象不断出现。这些都可以看出增加住宅用地供应势在必行，尤其是一线和核心二线城市。

北京率先发力，未来五年供地计划向住宅倾斜，总量和结构调整并行。广州在年初政府工作报告中也明确提出合理增加住宅用地供应，盘活城市闲置和低效用地，促进房地产市场平稳健康发展。重点二线城市南京在 2016 年土地市场推出“限价”熔断的背景下，2017 年继续加强调控，一方面加快供地节奏，有效增加市场供应量，另外也从出让方式、市场准入、供后监管等调控市场，促进出让土地尽快形成有效供应……

当然，库存较高的区域也需要放缓供地节奏，尽可能通过供应端的调控促进市场回归均衡状态。

土地供给侧的调控得到越来越多地方的响应，相信下半年还会有更多的城市加入到调控中来。土地供给侧调控的效果会有一定的时滞性，短期来看没有限购限贷那么立竿见影，但长期来看对优化市场供应结构、促进市场供需均衡有积极的推进意义。

◆ 关键词 3：土地二级市场试点

【内容】：2017 年，国土资源部印发《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的试点方案》的通知，明确到 2018 年年底，在试点地区建立符合城乡统一建设用地市场要求，产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全的土地二级市场，市场规则基本完善，促进土地资源配置效率显著提高，形成一批可复制、可推广的改革成果。

【解读】：土地二级市场是土地市场体系的组成部分，对经济发展和社会稳

定有重要的作用。完善土地二级市场也是建设我国现代市场体系的必然要求，是推进供给侧结构性改革的重要举措，也是依法保护土地权利人合法权益的现实需要。近年来，随着经济发展方式转变，产业结构调整 and 升级，土地二级市场的土地需求日益强烈，交易逐渐活跃，完善土地二级市场也出现了重要的现实意义。

此番土地二级市场试点建设方案明确目标，要到 2018 年年底，在相关地区建立符合城乡统一建设用地市场要求，产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全的土地二级市场，促进土地资源配置效率显著提高，并形成可复制、可推广的改革成果。

另外，围绕建设用地使用权的转让、出租和抵押试点，也明确五大任务，包括完善交易机制、创新运行模式、健全服务体系、加强监测监管和强化部门协作，多方式多维度促进试点工作的推进。

土地二级市场试点地区主要选择在转让、出租、抵押等交易量较大且不动产登记工作基础较好的大、中城市，其中上海松江区等六个县（区）同时开展国有和集体土地二级市场试点。试点城市推进工作中需注意明确职责分工，大胆探索创新，一方面通过一、二级土地市场联动，借鉴一级市场完善的法律法规政策，健全市场监管机制，维护市场稳定运行，另一方面注重完善市场供应体系，在推进当地产业结构调整和提升同时，缓解城市建设用地压力。

◆ 关键词 4：雄安新区设立

【内容】：4 月 1 日，中共中央、国务院印发通知，决定设立河北雄安新区。雄安新区，是继深圳经济特区和上海浦东新区之后又一具有全国意义的新区，其规划范围涉及河北省雄县、容城、安新 3 县及周边部分区域，地处北京、天津、保定腹地，区位优势明显、交通便捷通畅、生态环境优良、资源环境承载能力较强，现有开发程度较低，发展空间充裕，具备高起点高标准开发建设的基本条件。雄安新区规划建设以特定区域为起步区先行开发，起步区面积约 100 平方公里，中期发展区面积约 200 平方公里，远期控制区面积约 2000 平方公里。

【解读】：雄安新区设立是千年大计、国家大事，其设立最主要的目的是集中疏解北京非首都功能，探索人口经济密集地区优化开发新模式，调整优化京津冀城市布局 and 空间结构，培育创新驱动发展新引擎。雄安新区与北京、天津形成

了一个三叉戟，而雄安新区也将为河北找到新的增长极，同时会成为京津冀协同发展的重要支撑点。

雄安新区作为与深圳经济特区和上海浦东新区同样地位的国家新区，三十年来深圳经济特区和上海浦东新区取得了翻天覆地的变化，有了之前深圳和浦东的经验，多数投资客的第一反应就是前去买房，也就出现了政策刚发布隔天房价上涨超过 50% 的非正常现象。为了避免房地产市场非正常发展，严禁房地产大规模开发，雄县、容城县、安新县通过房地产市场冻结、禁售等方式全面禁止炒房，未来区域内或许试行以公租房、廉租房为主的建设模式发展。

◆ 关键词 5：多城限购来袭

【内容】：在 2016 年国庆期间的“20 城限购”调控热潮后，2017 年上半年多城限购再次来袭，此次热度更甚，甚至部分城市半年期间几轮限购加持。上述北京楼市调控好榜样已介绍过，广州、杭州、南京、宁波、济南、郑州等大城市也纷纷开启密集叠加政策的模式，升级或重启限购。而随着北京调控的不断升级，雄安新区的建立并禁止炒房，投资需求外溢到周边城市，环京圈、环雄安片区近二十城形成限购圈。而珠三角一带，深圳、广州重磅限购调控下，购房需求也外溢到周边城市，东莞、佛山、中山、珠海等多个城市也开启限购，且典型的佛山市从 3 月到 6 月三次出台政策不断升级限购。

【解读】：2017 年上半年，北京、广州、南京、杭州等重点一二线城市在不断地升级限购，压缩市场需求，促进市场平稳发展。在多数一二线城市密集调控的背景下，旺盛的市场需求逐渐蔓延到三四线城市，甚至是原来库存较多的城市，但这其中多数需求是非自住的投资投机性需求。为了避免市场的不正常发展，解决阶段性市场过热问题，多数城市开启限购模式，甚至有些是首次启动限购（如：环京圈、环雄安片区多城市）。

首先看一线城市广州的限购，3 月两次出台政策，第一次限购将单身人士增加至限购范围，非本市户籍连续缴纳个税或社保年限增加至 5 年，从化、增城区暂不纳入限购范围。第二次限购明确非本市户籍从化、增城也限购 1 套房。

再看重点二线城市，南京、杭州、济南、郑州、西安等城市均进一步升级限购政策。具体看：南京将赠予房产纳入限购；杭州一方面扩大限购范围，增加富

阳区和大江东产业集聚区，非本市户籍缴纳个税或社保年限要求增加；济南则进一步明确非本市户籍刚需群体购房问题，对引进高层次人才购房政策也进行明确；郑州一方面扩大限购区域，新郑市、荥阳市、中牟县纳入限购范围，另一方面本市单身人士限购 1 套房；西安则两次出台限购升级政策，4 月限购范围扩大，6 月针对非本市户籍家庭购房需连续缴纳两年及以上个税或社保；成都此番将二手房也纳入限购范围。值得注意的是，房地产市场相对较为稳定的宁波今年上半年也加入限购行列，且限购力度较大，一方面明确了限购范围，另一方面本市户籍限购 2 套，非本市户籍两年内累计缴纳一年以上个税或社保限购 1 套。

而环京圈限购则是针对北京人口对外疏解、需求外溢导致周边市场被带动起来而出台的，主要为了限制外地人购房行为，约束本地人购房行为，通过抑制投资投机需求，稳定市场，遏制房价过快上涨，促进环京区房地产市场健康发展。作为重点二线城市的天津市此轮调控仅仅通过限购方式，可以说是环京圈调控力度最小的。而类似的环雄安片区限购也是在当地政府重拳遏制非法炒房、楼市冻结的背景下，多数需求挤到周边地区导致市场短时间内过热出台的。环雄安片区霸州、廊坊文安县、沧州任丘等 9 地在同一天接连出台楼市限购政策，最短的时间内形成环雄安限购圈，可以看出政府调控市场的效率和决心。

珠三角限购圈主要是在广州、深圳市场需求外溢的背景下形成的，此轮调控中珠海调控力度最大，全市范围所有住房全部纳入限购，非本市户籍连续缴纳 5 年及以上个税或社保方可购房，限购力度之大堪比广州。而佛山也力度空前，三次出台政策，一次比一次严苛，投资投机需求被明显挤压。东莞、中山、惠州、江门也在不断升级限购，加强市场监管，促进市场平稳健康发展。

此轮限购波及范围更广，限购更加严厉，投资投机性需求会得到大幅度挤压，预计多城市过热的市场将会阶段性回稳，交易量和房价也会出现预期性下跌。

◆ 关键词 6：多城开启限售

【内容】：在全国大范围多数城市开始限购或升级限购的同时，部分城市也开启限购时限或限购区域内房源的限售工作。广州、南京、西安、成都、保定、珠海、惠州等多数城市从交易房源年限、交易者户籍（本地或非本地）、交易方式（买卖或赠与）、交易对象（企业或个人）等多方面、多维度进行限制转让交

易，避免交易房源短期内频繁转手，扰乱市场。

【解读】：限售政策作为限购外的又一大行政手段，可以说是从供给端开始楼市的调控，一方面阶段性局部减少市场供应，另一方面对“拿房急卖”的投资投机者进行限制，避免非正常市场现象的发生。与限购相比，限售一般年限至少两年，对市场影响的周期较长，对阻断市场短期炒作的投机需求有立竿见影的作用，但也会存在阻碍房地产市场正常供应、进一步加剧市场供不应求的问题。

广州此轮调控中限售政策也尤为严厉，对居民家庭新购买住房获得产证满两年方可转让；法人单位新购买住房获得产证满三年方可转让；赠予住房后满2年方可再次购房；商办房取得不动产证满2年后方可再次转让……

重点二线城市南京和郑州在此轮调控中不断升级调控条件，新购买住房获得不动产证需满三年方可转让备案；西安则对第一批限购区域内购买商品住房购房之日满5年方可上市交易，购买二手住房取得不动产证满2年方可交易；成都则对引进的高端人才不受户籍影响但所购住房5年内不得上市转让，居民限购区域购买的房源取得不动产证满3年方可转让；济南限购区域新购住房满两年方可上市交易……此次参与限售的二线城市力度虽不及广州，但也算力度空前，有利于遏制房地产投机炒作，但对也可能会加剧供不应求较为严重的城市的压力。

再看三四线城市，珠海作为珠三角房地产市场较为重要的城市，此轮调控中也是不断升级，限购之后购买的房源需取得不动产权证满3年方可上市交易，严厉程度甚至超过部分二线城市。而惠州市则规定新购买商品住房获得不动产权证满3年方可转让……未来或许还有更多的城市加入到限售行列中，最直接扼杀投机性需求。

◆ 关键词 7：差别化信贷推进

【内容】：2017年3月，银监会主席在国新办发布会上提出分类实施房地产金融调控；4月，银监会专门出台文件《关于银行业风险防控工作的指导意见》，进一步提出分类实施房地产信贷调控，强化房地产风险管控。

而在中央层面明确提出信贷手段调控过热的房地产市场的情况下，地方层面积极响应，多城市出台差别化信贷政策，部分城市甚至再次启用“认房又认贷”的最严信贷调控标准，首套房和二套房首付比例都出现明显增加。且从3月开始，

部分城市银行首套房利率优惠不断减少甚至取消，严格控制贷款买房风险。

【解读】：2017 年上半年，央行不断加强金融监管，商业银行信贷政策不断趋于紧缩，房贷利率也有不同程度地上升尤以首套房为甚。图 3 可以看出从 2015 年以来，住房消费贷款整体呈现上升趋势，且在 2016 年来到高峰，2017 年开始收缩信贷后，住房消费贷款有下降的趋势，但尚不明显，预期尚需一段时间发挥政策的效用。

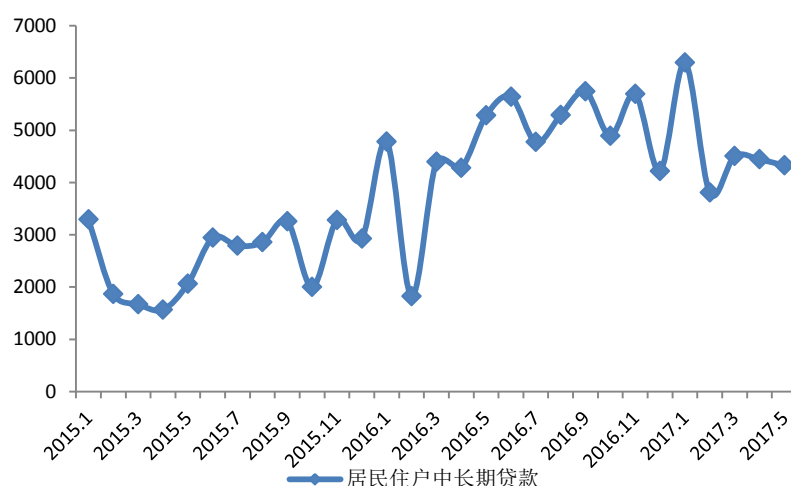


图 3 2015 年 1 月-2017 年 5 月居民住户中长期贷款

从地方层面来看，此轮信贷调控中，执行“认房又认贷”最严限贷标准的除了北京以外，还有包括去年已经执行的上海、广州、深圳、苏州等城市，今年天津、济南、成都、珠海等多个城市也加入，明显提高投资投机需求门槛，限制投资投机需求入市。

另外，多城市对首套房、二套房首付的比例也在有所提高，北京首付比例来到史上最严外，广州、天津、宁波、济南、西安、珠海、江门及环京圈石家庄、涿州、涞水、崇礼、保定、廊坊等城市均明显提高首付比例。首套房（无房无贷款记录）首付比例基本都调整到 30%，北京首套房首付比例则不得低于 35%，而部分城市针对非本市户籍首套房比例也有差异，如济南非本市户籍首套房首付比例为 60%。针对有贷款记录的购房者，北京购买普通住房首付比例不得低于 60%，广州购买普通住房首付比例 40%，天津和济南直接执行与二套房一致的首付比例 60%，珠海购买首套房首付比例不低于 40%……而二套房的首付比例多数城市都至少调整到 40%以上，北京、广州、天津、济南等城市都调整到超过 60%，明显增加购房者的资金压力，对需求有明显的抑制作用。

而随着银根的收紧，多数城市的贷款利率也在明显增加，首套房的优惠在逐渐取消。北京部分银行首套房利率上浮到基准利率的 1.1 倍，广州民生银行首套房利率也上浮到 1.1 倍，浦发银行则上浮到 1.2 倍，而多数城市首套房利率不再享有打折优惠。

信贷政策作为一种重要的房地产调控经济手段，从购房者购房资金层面直接影响需求，阶段性对房地产市场降温具有非常明显的作用。

◆ 关键词 8：商办项目调控

【内容】：商办项目调控目前主要集中在一线城市，北京率先在 3 月 26 日发文调控商办市场，商业、办公类项目(以下简称商办类项目)应当严格按照规划用途开发、建设、销售、使用，未经批准，不得擅自改变为居住等用途；3 月 30 日，广州市政府办公厅《关于进一步加强房地产市场调控的通知》明确不得将商办用途用地变更为居住用地，商办用房不得用作居住用途，且商办房销售对象必须是法人单位；4 月 21 日，上海市政府《关于加强本市经营性用地出让管理的若干规定》，出让合同中应明确办公用地不得建设公寓式办公，商业用地未经约定，不得建设公寓式酒店；5 月 12 日，深圳规划国土委发文限制商办转性，未来 5 年，商业办公、研发用房转公寓、偷面积、改建将被严格限制，但深圳此次力度与其他一线城市相比相对更有弹性。重点二线城市中，**成都**也于 4 月 21 日发文，规定商业、办公类建设项目应当严格按照规划用地性质及规划许可开发、建设、销售、使用，严禁擅自改变为居住用途。

【解读】：目前一线城市及重点二线城市从不同程度上对商办项目进行管控，明确商办项目不得挂钩居住属性，且有些城市从产品设计、建筑面积等方面从建成后的产品端，降低商办项目转向居住用途的可能。

首先北京出台的商办项目管控政策既阻断了个人购买未建、在建、在售商办项目的渠道，也为个人购买二手商办房屋也设置严苛门槛，应该是所有城市中最为严苛的。广州除了限制商办项目转变为居住用途，且规定商办房的销售对象必须为法人单位，完全阻断个人购买商办房的可能。上海则明确必须严格执行出让合同，不得将办公用地建成公寓式办公项目，不得将商业用地建成公寓式酒店，避免出现打擦边球的投机行为。深圳此次出台的规定，在设计源头上扼杀住开发

商打擦边球,希望商办类设施更多地服务于办公需求,而不是服务于居住的需求。成都作为二线城市中较早出台商办项目管控的城市,虽然不及一线城市直接断绝商办的出路,但市场规范程度会大幅提升,真正的公寓项目将更有优势。

商办项目的管控主要由于近年来一线城市房价过高,越来越多的购房者选择商办项目改建的类住宅解决居住问题,但其实是扰乱市场的一种行为。商办项目其土地用途是商业用地或办公用地,产权只有 40 年或 50 年,改变商业的属性建设类住宅本身就是一种违法违规的行为,且相关配套也无法跟上。另外,商业或办公用地地价相对较低,开发商以商业用地拿地但以住宅价格销售,变相赚取额外利润。此役商办市场管控,不仅可以规范市场行为,打击商办市场上的投机行为,从而降低开发商投资商办产品的积极性,另外也可以在一定程度上限制人口无序涌入大城市。

商办项目的管控预计还将有更多的城市加入,或许会掀起新一轮封堵“商改住”、“办改住”的政策潮。