



李一戈专栏 | 除了收紧限购， 还要想办法增加供应



李一戈

西安限购加码，业内几乎没有人感到惊讶，因为这个城市的房价已经连续好几个个月上涨，而且今年5月份的涨幅还位居全国70个大中城市之首。

之前我们多次讲过，主管部门对各热点城市房地产市场一直保持密切监测，若有异动，重则约谈，轻则警示。此前的4月和5月份，住建部已两次对10个城市发出了预警提示。苏州应示而动，对特定区域收紧调控。然后这次是西安。

西安的限购并不像大家说的那么严厉。外地户口需要社保或纳税5年以上，意在阻挡投机客；新落户的一年后才能买房，比较合理；再就是将临潼区纳入限购范围。这几项，正是城市负主体责任的体现，跟苏州市一样，属于精准调控。

除了西安，业内还在猜测，其他还有哪个或哪几个城市会紧随其后加码调控。比如有媒体报道，6月14日，人民银行成都分行发出窗口指导，各家银行一手房按揭利率首套不得低于上浮15%，二套不得低于上浮20%。这个上浮的幅度还是挺大的。

虽然我个人不赞成贷款银行对完全属于刚性需求的首套房上浮房贷利率，但就事论事，当一些城市首套房贷利率下浮的时候，成都一二套房贷利率却强劲上浮，大概率与今年以来该市房地产市场的异动有关。尤其是土地市场，有多幅成交地块的溢价率高达百分之七八十，有的甚至达到

134%。

房地产调控是城市政府负主体责任，为什么金融机构对楼市异动的指标如此警惕？中国人民银行党委书记、银保监会主席郭树清的两个讲话，或许可资佐证。5月25日他在2019清华五道口全球金融论坛上书面致辞中表示，要坚决避免出现房地产和金融资产的过度泡沫。

6月13日他在第十一届陆家嘴论坛致开幕辞时说，历史证明，凡是过度依赖房地产，实现和维持经济繁荣的国家，最终都要付出沉重代价。话音刚落，次日就传来人民银行成都分行对房贷利率作窗口指导的消息。

我们说，现在房地产讲究一城一策，精准调控，并不意味着都是收紧。比如6月初，南京市远郊的高淳区传出放松限购的消息，只要持有南京市居住证，或者携带用工单位的劳务合同和营业执照，即可开具购房证明，此前是要求过去3年内在南京累计满2年的个税或社保证明。未来不排除其他的三四五线城市原有的政策进行微调。只要不对当地市场产生太大的波动，这类小幅修正调整就无须惊讶。再说了，如果房价因此上涨，还可以再收紧。

回到西安这个事上。西安代表了一类城市。那就是，短期内新增人口较大的城市。

西安是这一轮出台吸引人才优惠政策的二线城市典型代表。2017年3月1日，西安出台户籍新政，户口在西安市全日制普通大中专院校学生集

体户的在校大中专学生，在市区拥有合法固定住所的，都可落户。两年时间先后 7 次升级调整户籍政策后，截至 2019 年 4 月 30 日，西安户籍人口共 1004.9 万人，全市共迁入落户 115.1 万人。两年时间，新迁入逾百万人口，这个数字不可谓不惊人。

新迁人口，要么买房，要么租房。新毕业的大学生，按道理没有经济实力买房，只能租房。但从我个人的观察，未必。身边不少年轻的朋友，毕业几个月后就买了房或准备买房。有的是父母主动要求买。有个朋友，他孩子明年才毕业，但今年已经无比焦虑地看了十几个楼盘，而且下定决心上半年一定要买好。哪来的首付款？当然父母亲戚支持。其实这位朋友并不富裕，为凑首付，周围能借钱的都借了。

新增人口较大的城市，像西安这样规定落户一年后才能买房，是必要的。但聪明如你，很简单就会想到，从 2017 年 3 月到现在，已有两年多，符合购房条件的新落户年轻人，也有几十万吧，问题来了：西安市有没有规划新增几十万套商品住宅？

据华商报 2019 年 2 月 1 日报道，2018 年西安市房管局共发放 635

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_31923

