地处西北的兰州成为今年中国首个放松本轮限购的城市，出乎不少人的预料，

这一动作是否会透出楼市调控的新动向？取消限购后，这些区域的房价会不会出现大涨？

**1**

**兰州率先“松绑”限购**

1月5日晚间，兰州市住房保障和房产管理局、兰州市物价局、兰州市不动产登记管理局等三部门联合下发通知，将于1月8日起取消兰州市西固区、九州开发区、高坪偏远区域的住房限购政策。

对在兰州市城关区、七里河区、安宁区范围内（含高新区、经济区，不包括高新区榆中园区）的住房继续实行非兰户籍家庭最多可购买一套、兰州户籍家庭最多可购买两套的限购政策，但不再提供社保证明和纳税证明。

同时，该通知要求对城关区、七里河区、安宁区、西固区范围内的住房实施限售。个人在上述区域内购买的住房（含新建商品住房和存量住房，以合同网签时间为准），自取得《不动产权证书》登记簿日期满三年方可上市交易。

**2**

**局部宽松、精准施策成趋势**

地处西北的甘肃省省会兰州，为何会成为进入2018年后率先对限购“松绑”的城市呢？

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，对于兰州房地产市场来说，市场过热过半是集中在市区。“考虑到郊区市场去库存的导向，所以对于此类区域撤限购变限售，既去库存也防范炒房，所以具有积极意义。”

根据兰州出台的新政，严跃进预计，**后续可能还会有一些省份将会适当放松郊区房地产市场的购房政策**，而这些地方普遍市区房源不多且房价容易炒作，政策松绑可能性不大，省内调控政策可能会出现更多的区域分化。

中原地产首席经济学家张大伟也分析认为，从市场库存来看，兰州市分化明显，主城区无房可买，郊区供应量大。**库存过多的区域松绑政策，库存少的区域加码调控，符合楼市分类调控的大方向。**预计后续还有城市会出现政策调整，并执行一城多策。

与此同时，南京、合肥等地也纷纷传出限购松绑的消息，过去一年多来经历过史上最严调控政策的房地产市场要变天了吗？

对此，天风地产首席陈天诚表示，**全面宽松概率不大，结构性宽松是趋势：**

1）**近日传的宽松城市大都是人才引进型宽松**：我们总结整理了最近半年接近14个城市的所谓宽松政策，最明显的一个共同点是80%以上的政策条款都是针对人才引进的宽松政策条款，比如郑州、长沙、武汉、成都、昆山、西安；

2）另一种是替代性宽松：比如兰州的限售换限购，武汉也是，兰州的政策算是突破性较为明显，也源于兰州的市场相对平淡、解除限购的也是郊区；

3）不能简单的理解为全面宽松、但四限措施明显不可持续、限价及预售证的松动可期：我们不能简单地把这一轮宽松理解为地产政策全面性宽松趋势，但是**某些区域城市政府为了吸引人才留住人才进行适度的政策宽松是可以期待的**，同时限购限贷限售限价的四限措施明显不可持续，未来有望做一定程度的宽松。

亿翰股份董事长陈啸天认为，**当前房地产放开是一个趋势，政策宽松主要会在二线城市展开：**

**这个趋势不是说所有都放开，一线要放开仍然是很难的**，估计是很小范围有限度的，最多是发点预售证，放松的话报复性的反弹会比较严重。**这一轮更多寻求政策放开的是普通的二线城市，以及个别的重点二线城市，尺度会大一点。**

**3**

**放松区域房价会不会大涨？**

不少人担心，兰州市部分区域取消限购后，会不会让这些区域的房价出现大涨？新华社文章称，不会：

兰州市此次调控政策中进一步强化的价格备案和主城区大部分区域限售等内容政策，成为控制房价过快上涨的双重“紧箍咒”。

兰州楼市的“限售”区域要远大于“限购”范围，也就是说，兰州市许多区域将“不限购但限售”。由于三年内无法售出，这将会使许多购房者在购房时会更加慎重，**购房者对房屋中长期持有，有利于房价稳定的预期。**

这条政策意味着，今后在兰州市主城区“快进快出”变相炒房的短期投资性购买和投机性购买将受到政策打击，非刚性需求将大量减少。

不过，在地产评论人朱文策看来，**对买房人来说，限购比限售的杀伤力大。**

去限购加限售，等于是放宽购房的准入条件，只是要求一个锁定期，就是买了个限售股。**对于很多有真实需求或者是有资金实力的买房人来说，拿3年也比不让我买强。**

此外，对于继续执行限购的区域又取消了社保和纳税，等于是在限购区域也进一步放宽了准入条件，又扩大了需求量。