# 限购令如出台，将重创长沙楼市？

## 限购令是战术武器，房产税才是战略武器 省住建厅否认长沙会出台限购令

■漫画/王珏

**本报1月24日讯** 限购令“扩容”加速。

最新消息，全国出台“限购令”的市县已经达到24个。其中，浙江金华的永康县成为全国第一个直接干预房地产市场的县级政府。

昨晚，湖南省住房和城乡建设厅厅长高克勤否定了长沙马上出台“限购令”的可能。

今天，接受记者采访的部分长沙业内人士认为，长沙短期内推出“限购令”的可能性不大，而且，“一旦出台，将重创长沙楼市”。

### 【专家】长沙没必要出台“限购令”

“限购令是战术武器，房产税才是战略武器”，一直对湖南房地产关注的中南大学教授王林认为，“限购令”作为行政手段，不可能长期实行，“一般是一年颁布一次”。

但“限购令”的威力不容小视，“如果长沙出台，将会对本地楼市造成重大打击”，王林判断。

如果“限购令”来临，王林认为有两类房地产公司需要早做“准备”：一是资金面紧张的公司，限购很可能造成资金断流；二是区位优势不明显的项目，如果是限购二套，更多购房者会选择资源性楼盘。

王林建议，“这些公司应该通过降价促销方式，加快资金回笼。”

“长沙房地产根本没必要跟风，”王林认为长沙楼市盲目学习别的城市出台“限购令”，“是不明智的”。

王林分析，原因有二：一是长沙房价在省会城市中相对较低；二是长沙房产的存量相当大。

### 【业内】政府更可能出台限价措施

湖南房地产业协会专家委员会委员乐兵认为，“郑州、武汉的房价都过万了，长沙才6000元，没必要限购”。

即使如此，乐兵也否定了未来长沙房价冲高的可能性。

乐兵认为，因为国家货币政策的收紧，房地产企业的资金流都比较紧张，在资金回笼的压力下，“开发商不会把房价做得很高。”

但乐兵认为，个别资源性楼盘，比如滨江板块、省府板块会是例外。

一位不愿透露姓名的房地产开发商告诉记者：“限购令”此类行政措施只会压抑需求，一旦解除，又会是报复性上涨，“对调控房价意义不大”。

但上述人士也承认，一旦“限购令”实施，“长沙房价会迅速冷下来，高端物业会很惨，因为这是投资需求的重点区域”。

■记者 邢云

### 外汇

| 币种 | 钞买价 | 币种 | 钞买价 |
|---|---|---|---|
| 英镑 | 1013.94 | 加元 | 637.73 |
| 港币 | 83.56 | 瑞郎 | 660.24 |
| 美元 | 651.47 | 澳元 | 628.13 |
| 日元 | 7.6718 | 欧元 | 861.82 |

### 财经事后烟

## “限购令”何不推而广之？

落实地方政府的问责，落实差别信贷的政策，落实保障性用房的土地供应，落实房产税等在内的税收政策，落实对开发商囤地囤房的处罚力度。

重中之重，一是房贷，二是限购。

第三套停房停贷是“国十条”的主要精神，但是因为所谓过热地区的概念过于含糊，所以没有一个地方政府认为自己属于“房价上涨过快”的典型，银监会的细则是在四个月以后才推出的，北京、上海、深圳和杭州名列其中，“新五条”则一刀切全面停贷。

“限购令”同样提出在热点地区，但是响应中央政府号召在地方细则中明确限购的只有北京一个地区。“新五条”对此没有一刀切，自主权还在政府手中，而响应号召中最坚决的当属深圳，深圳的规定是本地居民可以持有二套住房，外地居民限持一套，不符合这个要求的交易不能过户，这意味着深圳彻底堵死了房地产作为投资和投机的资金渠道。如果深圳版的“限购令”能推而广之，那么，遏制房地产的投机才有落实到位的可能，禁止炒房也就变成了现实。

■本报特约评论员 水皮

外汇牌价由中国银行湖南省分行友情提供
咨询电话：0731-82263495
中国银行 BANK OF CHINA
中国银行网上银行提供个人结售汇服务