

地方“救市”限购松动 或为分类调控储备政策

■ 纪睿坤 报道

根据记者多方采访梳理,地方楼市调控变动多数还停留在研讨阶段,主要是为地产维稳储备政策,且几乎未涉及“限贷”政策调整。

两会后,各地有关“救市”的信号便层出不穷。

此番地方楼市调控变动以地方自发性调整为主,其中包括松绑限购、限价、购房入户等多个方面,且多数还停留在研讨阶段,意图为地产维稳储备政策,且几乎没有涉及“限贷”政策调整的,后者被认为杀伤力更大。

中国房地产协会副会长朱中一表示,和 2008 年自下而上,涉及松绑信贷政策等一揽子刺激楼市消费的组合政策不同,在当前信贷政策仍然趋紧的背景下,地方行政性主导的救市可能效果有限,市场层面博弈的变幻,或是更大的期许。

限购谋微调限贷加码

杭州的“救市”传言始于 3 月底。“彼时,杭州市政府与杭州市场上本地和全国性的大型房企的主要负责人进行了一次会议沟通。”世邦魏理仕杭州分公司董事总经理马英枢介绍,会议上,就“限购松绑、二套房首付调整等政策”进行了一些讨论,由此也引发了市场对于限购松绑的猜测。

马英枢称,杭州楼市眼下确实面临着巨大的库存高、去化慢、成交疲软的压力,杭州的确存在限购松绑的意愿和条件。

更值得一提的是,一季度,杭州市土地溢价亦存在小幅下调,主城区地价平均溢价率为 9.3%,比去年平均 20.9%的溢价率有很大的回落。

实际上,记者多方采访了解到,除杭州外,3 月以来,长沙、常州、无锡、郑州、福建等多地均曝光出拟调整现有的房地产政策以刺激楼市,涉及限购松绑,购房入户等多个方面。

比如天津、福州、杭州等地,召集房企研讨通过松绑限购等,刺激楼市销售;无锡、河南是借助新型城镇化的户籍制度改革,刺激楼市消费。

河南省住建厅相关人士介绍,河南省将研究出台鼓励农村人口到县城买房落户的政策,“目前建议已经汇报给省住建厅,住建厅将根据这些建议,汇总、调研,



并为后续的政策制定提供依据,这也将大幅提振河南本地县城房地产市场消费力度。”

无锡更是发出通知,自 5 月 1 日起,在无锡市购商品房(含二手房)达 60 平方米以上,且在本市有稳定工作的人员,准予本人、配偶和未成年子女来锡落户。无锡这一户籍新政比以前“购房 70 平方米落户”的规定减少了 10 平方米。

与此同时,记者了解到,被业界认为杀伤力更大的“限贷”政策却几乎未见松动,并有加码迹象。

刘利钦介绍,“目前,杭州本地的按揭利率已全面抬升至基准利率,二套房的首付 6 成,部分银行已经提高至 7 成,利息也高达 20%,如此限制了大批购房客户。”

在杭州以外的多个地区,限贷同样遏制住了楼市炒热的咽喉,比如目前河北廊坊等地均收紧了房贷,非本地户籍者在当地购房要取得贷款,非常困难,某楼盘的贷款拖了将近半年也没办下来。

在近期举行的河南省房地产市场形势分析座谈会上,参会的河南省市、县的房管局长也认为,房贷收紧是影响楼市销售的重要因素。

刘利钦说,银行银根收紧的背景下,一方面开发企业贷款难,需要大幅降价回笼资金;另一方面个贷也无法实时到账,个别银行更是暂停房贷甚至存在延迟放贷的情况,从而阻碍购买力。

刘对此也表示理解:在银根收紧背景下,各地方分行的贷款额度有限制,需要遵从总行的调配,需符合银行本身的商业

利益。

朱中一表示,地方主导的所谓的“救市”政策很难涉及“信贷”政策层面,在信贷政策趋严之时,诸如基于地方供需关系,放松或者调整限购对于市场的影响有限。

为分类调控储备政策

值得一提的是,目前各地的“救市”动作并不一致:除了无锡出台了官方的户籍新政通知之外,其余的尚属于政策建议和储备阶段,并未有实质性的执行文件。

中部某省住建厅有关负责人向记者介绍,房地产市场维稳已经替代房价控制目标,成为 2014 年楼市调控的核心。在后期市场预期不明的情况下,该省正在研讨分类调控思路,储备房地产市场的维稳政策。

上述领导也认为,福建、长沙、杭州等地通过座谈会征求意见的形式,实际上是政府调研市场,储备房地产市场健康发展的相关信息。此举在市场敏感时期,被解读为“救市”,不一定准确。

福建省住建厅相关人士亦告诉记者,当地的確召集过开发商研讨有关楼市调整意见,但也只是处于前期收集市场意见、研究储备政策的阶段,并未明确出台时间。

河南省住建厅的相关负责人也在该省近期房地产座谈会上明确表态,今年房地产政策比较紧,省级层面近期不会出台新政策,但是研究储备政策,防范政策风险,必不可少。

多地调研房地产救市措施 下半年或迎来调整窗口期

■ 曾倩文 邱桂奇 报道

4 月 13 日晚,一份《关于促进房地产市场持续健康发展的十条措施》以下简称“闽十条”在坊间流传,加剧了房地产市场对双向调控的预期。

“闽十条”在限购、限价和信贷等方面提出了 10 条松绑调控政策,不过后经政府方面辟谣以及相关媒体调查,这“算是内部征求意见稿”。据称,是“先把开发商的意见收集起来,再研究看看”。

今年全国两会以后,在“双向调控”的指导下,库存量过高的部分城市屡屡试探政策底线,纷纷拟定调控政策,但至今没有一家敢做“出头鸟”。相应的政策都处于“调研”“反馈”阶段。

虽然还没有“吃螃蟹者”,但种种试探已经为未来的政策出台做了铺垫。

地方政府的焦虑

4 月 22 日,无锡市政府下发的《关于无锡市户籍准入登记规定的通知》(下称《通知》)中规定,2014 年 5 月 1 日起,无锡市范围内(包括无锡市区和江阴、宜兴二市)执行统一的户籍准入登记规定,在无锡市购买成套商品住宅(含二手房),户均建筑面积达 60 平方米以上,且在本市有稳定工作的人员,准予本人、配偶和未成年子女来锡落户。

无锡市自 2003 年进行了住房户籍制度改革。当时的外地人购房落户政策是 100 平方米。2012 年元旦起,无锡市户口准入政策有了新的调整,外地人购房落户门槛由原来的 100 平方米降至 70 平方米。

而此次的《通知》将标准进一步放低,从 70 平方米调整至 60 平方米,虽然只有 10 平方米的差距,而且与当下的地方政府调控并无关联,但却被普遍解读为“曲线救市”,这说明市场对此已然是“等靴子落地”的心态了。

这种心态的背后,是库存激增后,各个城市按捺不住的调控之手。

4 月 16 日,国家统计局发布一季度楼市数据,3 月末,商品房待售面积 52 亿平方米,相比 2013 年增加了 3000 万平方米。这是 2005 年以来,商品房待售面积的最高值。

2014 年起,全国商品房销售面积及销售额增速已经连续 3 个月双双下降。国家统计局数据显示,一季度,商品房销售面积 2.01 亿平方米,销售额 1.33 亿元,同比分别下降 38%和 52%,其中住宅销售面积、金额分别下降 5.7%、7.7%。

此外,房地产开发投资增幅也在下降,一季度,全国房地产开发投资 15339 亿元,增速环比回落 2.5%。

这对于部分库存量已经过高的城市来说非常痛苦。

温州已连续降价 32 个月,前年、去年 GDP 增长分别只有 6.7%、7.7%。而整个浙江对土地财政的依赖度排全国第一,杭州、温州楼市下行,将会进一步影响财政收入。

无锡也是如此。来自无锡官方的统计数据显示,截至 2013 年 12 月底,无锡市商品房库存量增加至 1727 万平方米,去除估算目前未售但已投入使用的非住宅面积约 200 多万平方米,存量房的去化周期将近 3 年。今年一季度无锡商品房成交 10716 套,同比下降 2412%,成交面积减少 22.16%。

这种情况下,各地政府虽然未出台救市政策,但相关的调查和征求意见,显然已经对后续可能出现的持续低迷做了应急准备。

暧昧的前奏

“温州在两会前后,由市住建委牵头,草拟了一个限购调整综合方案上报给浙江省政府,但是至今没有下文,浙江省政府对外甚至不敢承认收到过方案。”浙江省人大代表、温州中小企业发展促进会会长周德文向记者透露。

一位温州房企高管坦言,温州救市方

案的难产并不意外,本轮松绑限购呼吁肇始于温州,但缘于其敏感性太强,就注定温州不会是第一个被批准的城市。此前,有关温州将放宽新温州人、外地温商以及购房入籍等政策的消息已甚嚣尘上,但随后被当地政府官员予以否认。

除了温州,此前传出有救市计划的海南、湖南、广东、浙江等省的住建厅有关负责人均表示,目前政府丝毫没有要救市的意思,更没有放松楼市调控的打算。

4 月 21 日,郑州市房管局表示,未来将可能根据市场形势,对购房政策适时进行调整。这一消息的发布让郑州成为目前唯一一个官方发布楼市调控将适时松动的城市。但记者随后从河南省住建厅了解到,该省近期不会出台新政策。

一次次否认之后,又不断有新的城市放出松绑调控的风声,地方政府种种试探未果,给现阶段分类调控的执行蒙上了“单相思”的色彩。

“政府和开发商也在博弈,一方面政府觉得还没有到救市的那一步,一方面又特别担心有些开发商撑不住,政府还没有下决心,还不太敢和中央正式交涉这个事情。”融创中国简介 最新动态杭州公司总经理王鹏向记者称,要真正让政府发自内心推动调控松绑,可能还需要一个过程。

记者调查了解到,在长三角的一些城市,房地产调控政策在执行层面有越位和松动的迹象。在温州的一些区域,如购房者没有二套以上住房,都可再购房,温州以外无论有几套住宅,在温州购房不限购。在安徽合肥,外地人即使没有本地一年社保,也可以在开发商介绍的包装公司帮助下,以 1.5 万 -18 万元不等的价格取得购房和贷款资格。政府不出台文件,但对此类行为默许的现象,成为地方分类调控措施未出台前的一种替代做法。

“未来明紧暗松将是一种主基调。”杭州双赢置业营销机构总经理章惠芳表示,目前不少城市已开始对限购政策作出调整,表面紧,内部认定却有所松动,各地已经形成不成文的默契。

参加长沙房地产座谈会的湖南省房地产开发协会首席经济学家王义高则表示,座谈会上,长沙的确传递了政府会松绑楼市的信号,但是政策松绑时间并未确定,目前能够确定的是,只要全国有 3 到 5 个城市表态,长沙肯定会跟进。

住建部政策研究中心主任秦虹对地方的调研等表示理解,“当前针对楼市的分类调控并不简单,需要深入研究当地住房市场的特点,准确预判市场发展的趋势和风险。如果判断失误就有可能分错类,调错方向,反而加剧市场的不平衡”。

不过,秦虹强调,“抑制投机投资性需求,满足合理的住房需求”这个大的政策方向是不变的。

显然,在这个大方向下,各省就有了一定的调整空间。

上述中部某省住建厅领导也坦言,从政策调整看,从过去以调控房价为主要目的,转为促进房地产持续健康发展长效机制,肯定会存在执行上的松绑。

住建部下属的政策研究中心的一位人士亦告诉记者,分类调控的核心就是地方能够根据自己城市的情况,制定符合市场和本地实际的差异化的政策。

但有知情者称,落实到纸面上,却鲜有地方“站”出来明确称松绑限购。

“中央明确了‘双向调控’的思路,楼市库存较大的城市可以进行适度调整,但缺乏执行细则和标准,充当排头兵的风险都较高,而且,当前房价仍处于高位,放松的时机还不成熟”,一位地方住建厅人士如是介绍。

下半年或迎来调整窗口期

下半年或迎来调整窗口期

近日,杭州市政府举行 2014 年一季度经济形势分析会,其中提到房地产市场情况时,称目前“尚属平稳”。但杭州市发改委建议,要对房地产市场的风险积极防范,出现重大的市场谣言时,第一时间澄清,稳定市场预期。另外,就是建立房地产企业重大调价政策预报制度,确保房地产市场平稳。

从政府的角度而言,房地产市场不景气,会直接影响到财政收入。江苏镇江新区一位招商局人士告诉记者:“不可否认,一方面,政府现在有很大部分的财政收入是靠土地,房地产市场一旦大幅下跌,直接影响的是土地拍卖,这是地方政府所不愿看到的。另一方面,招商引资依然是地方政府的重要任务,从目前的情况来看,房企依然是各地招商引资的重点。”

中央分类调控理念的确定,给地方政府松绑调控提供了政策依据,但在国家没有明确出台指导方案或细则前,地方政府想松绑限购,又陷“有贼心无贼胆”的怪圈中。

此外,对于当前楼市是掉头向下,还是短期的观望尚不确定。接受记者采访的业界人士普遍认为,房地产市场不会出现过于严重的危机。这或许也是当下调控暂缓的原因。一旦救市过早,也可能为后续的政策出台和产业调整带来影响,更不用提来自中央政府层面的压力了。

因此,综合多方因素考量,今年下半年或成为楼市微调的窗口期。二季度的数据出台以后,若持续低迷,救市措施会得到包括中央层面的默许甚至支持;另外,经过市场的调研和反馈,相应的救市措施也会更加完善。而且由于不再是“一刀切”的调控,地方政府的调控思路也不会是单一的松绑或者收紧,而是可以全面综合地考虑发展方向。

“一方面,楼市下行趋势开始,给地方财政和经济增长的压力需要逐步显现;另一方面,双向调控精神指导下,地方也需要调整时间。”中国房地产业协会副会长卞洪登告诉媒体。

地方政府相继“松绑”限购

■ 朱玲 梁倩 报道

今年以来,各地楼市消费不给力,地方政府相继“松绑”限购,消耗库存。4 月 28 日,南宁市房管局发文称广西北部湾经济区内的居民可在南宁购房,业内人士称,这表明整个市场限购政策提出松绑的利益诉求。同日,有媒体报道称,天津滨海新区将实施差别化限购,只要滨海范围内无房,即可在新区购房。这是首个地方政府明确提出将放松限购。

杭州也被传言加入限购松绑城市之列,自杭州酝酿松绑限购后,一则“杭州将在 5 月 1 号之后松绑限购”的消息亦在市场流传。来自多方面的信号都显示,杭州的限购将在五一开放,已经有楼盘意欲五一后涨价,这在杭州房地产市场已不是秘密。

南宁官方正式下文松绑限购

4 月 28 日晚间,南宁市房管局发文称:根据《广西壮族自治区人民政府关于促进广西北部湾经济区开放开发的若干政策规定》的有关规定,结合《广西北部湾经济区同城化发展推进方案》精神,从 2014 年 4 月 25 日起,广西北部湾经济区内的北海、防城港、钦州、玉林、崇左市户籍居民家庭可参照南宁市户籍居民家庭政策在南宁市购房。

上海易居房地产研究院研究员严跃进认为,南宁“松绑”限购,本质上并非消耗库存。广西北部湾经济区的战略地位很明显,而此类区域如何实现人口、资金等资源的合理配置,并加快经济区热度的提升自然需要战略思维。因此,南宁限购政策松绑,更注重的是解除行政枷锁,释放该经济圈内的购买力。

根据克而瑞数据库最新数据,南宁在 4 月 27 日的商品房库存为 546 万平方米,合计 48900 套。而此前 1 季度南宁的商品房成交 162 万平方米。严跃进表示,按照 1 季度的市场消化能力,目前南宁的库存约为 13.5 个月,这并不算太高。

严跃进还认为,作为广西的首府,南宁聚集了大量的土地和投资资源,未来随着南宁高铁经济圈的凸显,这也会对整个市场限购政策提出了松绑的利益诉求。

日前一份“我国 23 个省份‘土地财政依赖度’排名报告”显示,广西土地偿债规模只有 700 多亿元,但土地偿债比例高达 38.09%。该报告分析称,广西的地方债增长主力在市本级政府,而债务支出中土地收储支出较大,而在实际经济运行中,地方政府对土地收储的投入大,对土地收入也会格外依赖。而早在 2010 年,广西南宁的一个地王楼面价格就突破了 1 万元/平方米。

无疑,这是第一份由官方正式发布的限购调整文件。此前相继传出了温州、长沙、杭州等多城市在酝酿松绑限购,最后都被辟谣。就在 4 月 27 日,天津滨海传出将实施差别化限购,只要滨海范围内无房即可在新区购房,但也并没有正式文件出台。

高华证券认为,限购放松并不足以重新恢复行业的供需平衡。因为对交易量的影响取决于投资者对房价上涨的预期,然而房价攀升似乎与迄今一直房价上涨的经济改革背道而驰。如果这并非政策松动的预期交过,那么其提振交易量的效果可能是暂时的。

天津滨海新区将施差别化限购

4 月 28 日,有媒体报道称,天津滨海新区将实施差别化限购,只要滨海范围内无房,即可在新区购房。这是首个地方政府明确提出将放松限购。

对此,业内人士指出,在房地产市场疲软的背景下,滨海等城市新区房地产市场下滑尤为明显,因此,对于房地产依赖程度较高的地方政府来说,放松限购是最行之有效的,预计将有一批类似于滨海的二三线城市会出台救市措施。

据了解,该消息是在滨海新区房交会新闻发布会上透露的。滨海新区有关部门负责人表示,新区正在积极研究、申报适合新区房地产市场发展的政策支持,争取在差别化限购、差别化的居住证制度等方面找到突破口。

此外,该人士透露,滨海新区将推出共有产权模式购房政策,购房人交一成首付就能先住房,待经济条件成熟后购回其他产权以拥有全部产权。并加强保障房建设增加对中低端购房者的房屋供给。中原地产首席分析师张大伟分析认为,在房地产市场疲软的背景下,滨海等城市新区房地产市场下滑尤为明显。再加上天津将取消蓝印户口,这一收紧预期再度使周边新区楼市雪上加霜。

日前天津市政府发布信息表示,自 2014 年 5 月 31 日起,停止外省市户籍人员办理蓝印户口。这也意味着买房落户被限。

“蓝印户口取消等同于地方损失 20%客流,而对于周边区域,损失客流量甚至将达 50%。”张大伟认为,取消蓝印户口对于本来已经逐渐调控的市场来说,无论对购房心理还是对投资心理,都有非常大的冲击。

事实上,天津不取消蓝印户口,仍然面临着高库存的去化风险。数据显示,以 2013 年月均销售量计算,当前天津周边去化周期基本需 20 个月左右,面临高库存去化风险。

张大伟认为,在地方政府难改对于房地产依赖的背景下,部分城市局部微调以及执行尺度上的暗松存在空间。随着房地产市场的降温,预期全国一批二三线城市会有救市措施出台,但值得注意的是,如果不松动信贷,预计这些措施的影响力有限。