

# 多地频传限购松动

## 压力逼出地方松绑动力

多地频传限购松绑,业内认为库存压力大、房价收入比较合理的地方最可能放松。

6月10日,沈阳放松限购的消息传出。第二天,沈阳市政府相关部门表示,沈阳市并未实施所谓全面取消限购的政策。有人戏称其为“松绑一日游”。

两三个月来,多地已经试探性放松限购。市场库存压力、土地财政压力,迫使一些地方开始在放松限购上做文章。



### 松绑,不能说的秘密

沈阳、天津、福建等多个地方都传出限购放松的消息,但政府部门都不曾公开承认

虽然沈阳市有关方面否认了限购取消,但记者从多个渠道获悉,沈阳市限购的有条件放在6月10日之前已经开始。在原限购的二环区域,将沈阳户籍每户限购两套房调整为夫妻二人各限购两套房;外地户籍人士购房条件,从原来要求连续缴纳1年社保变成连续缴纳3个月即可。

6月10日,在业内人士微博披露沈阳限购放松的消息后,全国各地媒体迅速关注,“放松限

购”、“首个取消限购的城市”等标签被贴给沈阳。还有观点将沈阳放松限购与从辽宁调任住建部党组书记的陈政高联系起来,认为沈阳此举更具有风向标的意义。

在这样的关注下,沈阳否认取消限购,“避免被指为‘出头鸟’,就可以理解了。”一位业内人士这样对记者表示。

今年,沈阳、天津、福建等多个地方都传出限购放松的消息,但政府部门都不曾公开承认。早

些时候业内流传的“闽十条”,也是一个没有公章的文件形式。今年5月,广东佛山高明区传出放松限购的消息后,高明区国土城建部门称,此为高明房协内部操作行为。

有业内人士表示,虽然中央已有分类调控的精神,但毕竟都没有不再调控、取消原来调控政策的说法。地方政府想放松限购,也会避免明说,或通过口头通知,或由行业协会名义进行,一旦发现舆论风向不利,地方还有回旋余地。

### 库存“压力山大”

温州去化周期接近45个月;西安、宁波、福州、杭州、沈阳、天津去化周期都在22个月以上

包括沈阳在内,多个地方政府寻求放松限购,背后都有来自市场的压力。

这种压力首先是库存的压力。易居房地产研究院的数字显示,截至5月,沈阳新建住宅库存1828万平方米,仅次于全国库存最高的天津市(2110万平方米)。按照过去6个月的平均去化速度,沈阳新库存去化需要22个月。相对于12个月的正常水平,这个去化周期明显偏长。

同时,沈阳住宅销售价格从去年四季度开始也在一直走低,土地成交量也在下降。仲量联行报告显示,沈阳一季度土地出让成交宗数同比下降36%。另据沈阳当地媒体统计,1-5月,沈阳土地市场投放60宗土地,16宗流拍;其中5月流拍10宗。6月17日,沈阳4地块出让又有3宗流拍。

土地流拍无疑直接影响到地方财政收入。而沈阳对土地财政依赖度并不低。据机构发布的报告,在全国45个限购城市土地财政依赖度排名中,沈阳位居第24位,2013年土地出让金占全年一般预算财政收入的65.9%。

今年一季度,沈阳GDP增长只有7.5%,同比回落1.6个百分点。世联行集团副总经理兼董秘袁鸿昌认为,沈阳寻求放松限购,也有为经济托底的考虑。

与沈阳一样面临巨大库存压力的还有许多城市。上海易居房地产研究院一份针对35个城市(4个一线城市、21个二线城市、10个三线城市的)统计显示,截至5月底,35个城市新建商品住宅库存达到25570万平方米,环比增长2.7%,同比增

长20.1%,库存再创历史新高。

而根据新建商品住宅存销比(当月库存面积/最近六个月单月销售平均面积)这个指标,上述35个城市新建商品住宅平均需要16.5个月才能消化完,而在4月,存销比数值为15.2个月。其中,温州去化周期最长,接近45个月;西安、宁波、福州、杭州、沈阳、天津去化周期都在22个月以上。这其中,宁波、福州、杭州、沈阳、天津都传出过限购放松的消息。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示,多个城市库存“压力山大”,带来对土地市场、地方财政的影响,就积聚成地方放松限购的动力。在他看来,库存压力大、房价收入比相对合理的城市更可能放松限购。

### 放松时机初现

在投资性需求被挤出,房价也在合理回归的情况下,限购放松或者逐步放松正是一个时机

在谈到沈阳放松限购的尝试时,杨红旭表示,从房价收入比(房屋总价与居民家庭年收入的比值,世界银行认为合理的房价收入比应为3-6倍)看,沈阳的房价收入比从2011年的9.3降到2013年的6.8,“非常合理”,没有任何房价泡沫,本不需要限购。

此外,袁鸿昌认为,沈阳的限购政策原本限制在二环以内,而市场的供应主要集中在二环以外。从这个角度看,限购放松乃至取消带来的需求是

有限的。同时向市场向下的情况下,投资客进场的可能性并不大。

根据世联行的统计分析,今年投资客在市场占比低至10.2%,2012-2013年,这一数字在14%左右,2009-2011年则在25%上下,而2007年高达39.5%。

北京一位业内资深人士也表示,限购的目的是抑制投资投机型需求,促进房价合理回归。在目前投资性需求被挤出,房价也在合理回归的情况

下,限购放松或者逐步放松,正是一个时机,不会引起市场大幅反弹。

国家统计局最新数字也显示,5月,沈阳新建商品住宅价格环比降0.4%。全国70个大中城市中,半数城市房价都在回调。

此外,本轮市场调整更多的是信贷收紧造成的。在信贷环境没有明显好转的背景下,市场成交难以明显反弹。

### “松绑不违背中央精神”

业界认为,限购放松和中央“分类调控”精神并不违背

一位不愿具名的房企总经理对记者表示,多个地方频频试水放松限购,已经证明地方的急切性。而限购放松和中央“分类调控”,让市场在资源配置中发挥决定性作用并不违背。

中国房地产业协会一位资深人士不久前也谈到,限价、限购等行政性手段迟早是要退出的,这

也贴近改革的方向。“房地产业现在也处于一个前期调控政策的消化期,在房价已经显露理性回归势头,调控政策稍微松动一点有什么不好呢?”

另据媒体报道,在6月4日国新办的新闻发布会上,住房城乡建设部总经济师冯俊表示,中央对

## 国土部:控制特大城市新增建设用地规模

19日,国土资源部召开新闻发布会,正式发布《节约集约利用土地规定》(以下简称《规定》)。国土部表示,为防止地方在经济发展中急功近利,片面追求土地收益,增强规划科学性和刚性管控,需对用地规模整体调控,实现“控总量、挤存量、提质量”。

国土部政策法规司司长王守智在介绍《规定》起草背景时表示,近年来,我国土地资源粗放利用的现状还没有根本转变。单位国内生产总值地耗不仅高于发达国家而且高于一些新兴经济体国家,一些地方城镇建设用地规模扩张过快,城镇建成区人口密度大幅下降,脱离了人多地少的基本国情。

据统计,目前我国城镇低效用地占到40%以上,农村空闲住宅达到10%至15%。处于低效利用状态的城镇工矿建设用地约5000平方公里,占全国城市建成区的11%。

## 下月起北京上海广州武汉4市将开展以房养老试点

保监会刚刚发布《关于开展老年人住房反向抵押养老保险试点意见》,将于7月1日起,到2016年6月30日,在北京、上海、广州、武汉开展住房反向抵押养老保险试点。

反向抵押养老保险,就是把住房抵押与终身养老年金保险相结合的创新型商业养老保险业务,拥有房屋完全产权的老年人,把房产抵押给保险公司,继续拥有房屋占有、使用、收益和经抵押权人同意的处置权,并按照约定领取养老金直至身故。

## 海南住房公积金缴存基数下月调整适用期为一年

日前从海南省住房公积金管理局获悉,该局将按有关规定统一对全省各市县职工住房公积金缴存基数进行调整,此次调整适用时间为2014年7月1日至2015年6月30日。

这次调整的范围是:职工住房公积金月缴存基数上限,按所在市(县)城镇单位在岗职工上一年度月平均工资的3倍确定;职工住房公积金月缴存基数下限,不得低于上年度所在市(县)职工最低月工资标准。具体标准为海口市、三亚市、三沙市及洋浦地区1120元/月;琼海市、儋州市1020元/月;其他市县970元/月。

据省住房公积金管理局有关负责人介绍,这次调整住房公积金缴存基数,是根据《住房公积金管理条例》和国家住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行联合下发有关文件规定实行的,这样的调整每年实施一次,目的是为了更好规范住房公积金缴存工作,维护职工住房公积金合法权益。

## 滕州市质监站加大在建工程雨季施工质量管理

连日来,滕州市建筑工程质量监督站针对在建工程雨季施工特点和工程质量管理要求,不断加大民生工程、重点工程的工程质量管理力度,深入工程项目施工一线热情搞好服务,全力搞好在建工程雨季施工监管,有效保证了工程质量和安全。

在滕州城区南线高温热水建设善国路项目跨荆河施工现场,质监人员对河道土方开挖、高温水管道焊接和河底砂石回填进行了认真细致的检查,针对施工单位的施工技术和施工方案未按程序审批,河道淤泥开挖时未对施工面进行支护、施工面积水未及时清理等问题,要求施工单位制定雨季施工计划和雨季施工质量控制体系,尽快整改完成,扎实做好防坍塌和河底排水等工作,确保施工质量不受雨季影响。(张衡)

■ 免费豪华大巴

■ 免费午餐

■ 独家购房特惠

■ 精美礼品

看房直通车

免费报名中

6月28日(星期六)

上午8点整准时发车

报名热线: 0632-3127930 15216328052

候车地点: 枣庄日报社门前

枣庄日报看房直通车

排队上下车有序进出站争做文明人