

楼市调控告别“一刀切” 地方借松绑限购探政策底线

不论是几线城市,今年上半年,全国房地产市场最终“低调”收官已成不争的事实。在去年楼市热度未退之时,几乎没有人能预料到今年楼市整体降温会如此迅速,降温幅度会如此明显。降价潮、泡沫、崩盘、拐点、限购松绑等词汇频频出现,楼市陷于调整已成为一种普遍的认知。在业界看来,目前楼市的调整状态合情合理,同时呈现出不同以往的鲜明特征,尤其是在此过程中市场和政策两方重新调整了自己扮演的角色,发挥着异于以往的种种作用。

城市分化渐明显

市场遭遇拐点or自我修整

今年上半年,尤其是二季度,全国房地产市场进入明显的降温调整阶段,然而,对于我国楼市是否真的在上半年迎来拐点业界存不同看法,包括住建部官员在内的一种观点认为,目前市场的降温是对去年过热状态的自我调节、修整;但另一方却认为整体市场掉头向下的趋势已经越发明晰,实质性下调阶段已不再遥远。但不论哪种正确,全国楼市出现的寒意掩藏不住了,而一线城市和二三四线城市的分化也已无法被忽略。

在房地产市场中,最具代表性的新建商品房市场,今年自年初经历了新年带来的寒流后,并没有出现房企期盼的“小阳春”,反而继续保持低迷,并在二季度出现了加速降温的趋势。5月初,一篇名为《万科副总裁毛大庆内部发言稿》的文章传达了毛大庆率先看空行业、全国房地产市场将下行的观点,引燃更多人的“看空”论调。

也正是因为如此,今年上半年,房企瞄准未来一线城市市场,助力一线城市掀起了一股奇异的“房冷地热”风潮。数据显示,今年1-6月,一线城市土地出让金为2598亿元,即使近两个月一线城市土地市场因推地节奏放慢等因素出现了先热后冷的现象,但一线城市在推地面积同比减少33%的情况下,出让金总额仍同比增加了41%,北京更是早在4月土地出让金就突破了千亿元大关,提前往年了半年多。而相比之下,二线城市上半年土地平均溢价率和土地出让金总额都同比下降了4%,三四线城市这两项数据更是同比下降了4%和11%。“近年来,三四线城市项目销售压力与日俱增,房企都不会铤而走险继续坚守市场,必然纷纷调整策略,选择尽快销售掉手中项目,将资金更多地投放至一线城市,即使一线城市市场出现了一些调整,只要资金允许,房企也不会放弃对优质地块的争夺。”东亚新华地产相关负责人告诉记者。



调控告别“一刀切” 地方借松绑限购探政策底线

市场变化如此明显,政策肯定也不会一成不变。从外部整体环境来看,在国家主动实施微刺激政策的背景下,宏观经济尽管仍有较大下行压力,但已有企稳回升的势头,而与宏观经济的企稳相比,上半年房地产市场政策面相比预期则更为积极。不过,业内普遍认为,从去年我国楼市“分类指导”的大基调一确定,市场就已然感觉到中央正在不断撤出常年强有力的干预之手,逐渐赋予了地方更多的调控主导权。

去年底,住建部原部长姜伟新就率先用“分类指导”放出了今年房地产政策走向的信号。姜伟新明确表示,2014年,北上广深等房价上涨过快的城市调控政策将继续从严,房价开始下跌的城市将注重消化存量,控制新开发总量。

而在今年3月的全国“两会”上,国务院总理李克强在做政府工作报告时,正式为我国的房地产政策翻开了新篇,明确提出我国未来的房地产政策思路为,针对不同城市情况分类调控,增加中小套型商品房和共有产权住房供应,抑制投机投资性需求,促进房地产市场持续健康发展,也令今年的政府工作报告成为十年来通篇未提房价调控的一篇。“而过去十年,我国除了调控目标直指房价之外,调控方式也主要以抑制需求为主,增加供应为辅,全国‘一刀切’政策较多。”亚太城市研究会房地产分会会长陈宝存坦言。

此后至6月末,整个上半年中央未出台任何具体调控政策,不过,住建部副部长齐骥曾解释称,分类调控实际上就是一线城市限购政策仍不退出,继续增加供应,而库存量较大的城市控制供地结构、供应结构,为全国定下了一线城市不取消限购的“红线”。“目前一线城市和热点城市房地产市场供需矛盾确实仍较突出,至少三年内我们都不赞成北上广深限购等调控政策力度出现松动,这些政策的实施效果应持续一段时间才能初步显现出来。”陈宝存表示,但实际上,对于

大多数二线城市和三四线城市,限购政策的作用早已经“名存实亡”了。

虽然整体调控政策缺席,但上半年地方楼市政策微调的“小动作”却从未间断。据不完全统计,目前已有安徽、杭州、无锡、天津、沈阳、广州等至少16个城市采取或直接放松限购条件、或放宽落户条件、或采取调整公积金贷款等方式促进楼市走量,市场效果虽然有待观察,但“微调”举措无疑都是在为当地楼市回温助力。

值得注意的是,内蒙古呼和浩特还在6月“末班车”即将开走之前,最终确定了放开楼市限购的政策,成为国内首个地方政府正式发文取消限购的城市。呼和浩特人民政府办公厅近日在经过更正后出台的《切实做好住房保障工作促进全市房地产市场健康稳定发展的实施意见》中明确,取消商品房销售方案备案制度,居民购买商品住房(含二手住房)在办理签约、网签、纳税、贷款以及权属登记时,不再要求提供住房套数查询证明。

此外,就连处于“红线”之内的一线城市,也在悄然进行政策调整尝试。去年底,北京市相关部门传出的限价令等多条政策,令房企压力大增后,却在今年上半年打破了僵局,悄然解禁了限价令。而且,在6月的最后一日,北京市住房公积金管理中心还发布文件降低北京二套房公积金贷款门槛。文件明确,今后北京发放购买第二套住房的公积金贷款对象,由以前城镇居民人均住房面积低于29.4平方米(不含)的缴存职工家庭扩容至低于31.31平方米(不含)的缴存职工家庭。“此次调整相当于购二套房公积金贷款的门槛降低了,虽然属于正常动态调整,但也能看出目前北京新落地的购房政策正在走出此前一味从严的大趋势。”中国房地产学会副会长、北京大学教授陈国强表示。

“唱衰”、“看好”声音共存 微刺激政策或令楼市先受益

可能在众多购房者眼中,经过上半年的发展,今年我国房地产市场大局已定。但在业内看来,下半年市场走势仍扑朔迷离。

克而瑞咨询发布报告指出,当前我国房地产市场成交量已到低点,需求继续大幅萎缩的空间也不大,诸多城市的新建商品住宅成交量也已与2012年甚至2013年成交最低值旗鼓相当。从量上来看,全国楼市已处底部区域,但量到了底部并不意味着下一步就必须反弹,可能会在底部区域盘整一段时间。中金公司更在分析报告中称,预计重点城市下半年全国成交量将有6%左右的同比降幅,房价将环比下降约5%-10%。部分公司或下调销售目标,从而应对房地产市场的寒冬。

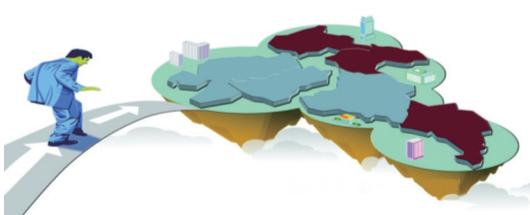
即使是今年上半年销售同比增长55%的旭辉董事长林中也在最近的一次采访中提出,楼市最寒冷的时候还没有到来,下半年的房地产市场会比上半年还要差,接下来的三季度,竞争会更激烈,价格将是个反复触底的阶段,促销力度会更大。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示,此前两轮调整分别位于2008年底2009年初和2011年底2012年初。前者的房价下跌周期持续六个月,后者为八个月。由于处于“黄金十年”,上述时期房地产业调整规律是:房价上涨时涨幅很大,下跌时跌幅很小;涨的时间长,跌的时间短。相比之下,如今房地产业内外环境均不乐观,主要体现在:既无财政刺激计划及超宽松货币政策,又面临整体市场“供大于求”的情况。这决定了此轮房地产市场调整周期将更长,即房价下跌时间可能超过八个月。

然而,另一方面,陈宝存等多位业内人士反而并没有那么悲观。“自从中央坚定承诺经济增速7.5%之后,对于楼市过分地担忧也就没有必要了。”陈宝存表示,下半年,宏观经济各种微刺激政策出台是必然趋势,不论中央是否会就房地产市场出台刺激政策,只要政府拿出救市政策,首先受益的肯定是房地产行业,回温状态也将马上传导至房地产市场中。“目前市场逐步下行的趋势已经确认,今年房地产市场‘V形底’的深度取决于政府对国内生产总值7.5%既定目标的追求度。”正荣地产集团相关负责人表示,如果7.5%的目标是一定要达到的,那么,今年房地产市场的“V形底”就会比较浅,如果政府对7.5%目标的追求不那么强烈则反之。从目前情况来看下半年政府对于宏观经济走势大方向的态度肯定是前者。

此外,对于地方政府,克而瑞相关分析师也明确,在土地出让等收入减少的情况下,迫于财政压力,预计下半年地方政府根据中央“分类调控”原则,尤其是近期住建部再次重申了楼市调控的地方主导权之后,出台多样化调整政策的可能性被加大,包括取消或调整限购政策、购房落户、公积金贷款政策、土地投放和房地产税收减免等,出台的进程将会加快,力度也将更大。

不过,采访中,大多数专家都将决定下半年楼市走向的关键性因素押在了银行购房信贷政策上,“2008年楼市下行时,银行降低购房首付款比例,采取更优惠的贷款利率等政策落地,令楼市改变了走向,而今年下半年银行的政策至今还未特别明朗,但由于整体宏观经济形势已经确定,我们仍然对政策怀有较好预期。”陈宝存称。



枣庄楼市一周成交量

(7月1日——7月6日)

日期	各区域 楼盘成交量	成交均价 (元/平方米)	总量 (套)
7月1日	市中区15套 薛城区17套 新城区2套 峄城区4套 山亭区14套 台儿庄区8套	3363.98	60
7月2日	市中区15套 薛城区16套 山亭区1套 峄城区4套 新城区5套 台儿庄区5套	3627.4	46
7月3日	市中区12套 薛城区5套 新城区3套 峄城区2套 台儿庄区9套	3645	31
7月4日	市中区9套 薛城区13套 峄城区15套 新城区7套 台儿庄区5套	3333.42	49
7月6日	市中区2套 薛城区8套 峄城区7套 新城区2套 台儿庄6套	3536	25