

全国仅剩 12 限购城市 多地“托市”行为或进一步升级

截至目前,全国 46 个限购城市中,确认松绑或实际松绑的城市已达 34 个,目前仍在坚守限购的城市仅剩 12 个。跟踪各地成交量来看,放松限购也并非灵丹妙药,取消限购对市场成交的刺激并不明显,多数城市成交量依旧低迷,仅个别明文调整限购的城市成交量回升,而且这些城市成交量几乎都是短期冲高后又快速回落。

枣庄楼市一周成交量

(8月6日—8月12日)

日期	各区域楼盘成交量	成交均价(元/平方米)	总量(套)
8月6日	市中区 27 套 薛城区 21 套 新城区 1 套 峰城区 11 套 山亭区 4 套 台儿庄区 4 套	3667.51	68
8月7日	市中区 26 套 薛城区 12 套 山亭区 3 套 峰城区 12 套 新城区 3 套 台儿庄区 3 套	3813.96	59
8月8日	市中区 26 套 薛城区 24 套 新城区 2 套 峰城区 27 套 山亭区 7 套 台儿庄区 3 套	4033.37	89
8月9日	市中区 18 套 薛城区 18 套 峰城区 9 套 新城区 10 套 山亭区 5 套 台儿庄区 2 套	3938.22	62
8月10日	市中区 14 套 薛城区 3 套 峰城区 4 套 山亭区 6 套 新城区 2 套 台儿庄区 3 套	3747.78	32
8月11日	市中区 28 套 薛城区 16 套 峰城区 10 套 新城区 12 套 山亭区 2 套 台儿庄区 9 套	3940.82	77
8月12日	市中区 17 套 薛城区 10 套 峰城区 11 套 新城区 6 套 山亭区 3 套 台儿庄区 4 套	3656.38	51

【现状】松绑限购全国速度之快出人意料

回顾 2014 年 4 月份以来限购政策的变化历程,从南宁、天津等城市首先定向放松限购,到无锡、海口等城市通过户籍新政侧面突破限购,再到沈阳、昆明、福州、厦门、南昌等城市传言限购取消等措施,甚至呼和浩特、济南、杭州、宁波等城市直接发文调整或取消限购政策,限购政策的调整力度越来越大。

最早对限购的调整都是微调,且地方政府行事低调,事实上,松绑“限购”的高潮从今年 6 月份份开始。6 月 10 日,沈阳市在 46 个限购城市中率先行动,全面取消限购,不过,沈阳只是“一日游”,一天之后,沈阳市政府部门即对此消息进行否认。6 月 20 日,呼和浩特市宣布取消限

购,成为全国首个松绑“限购”的城市。

松绑“限购”的城市中,除了“领头羊”呼和浩特等少数几个城市公开发文外,多数地方政府选择低调行事,只做不说。目前,地方政府的松绑“限购”主要分三种类型:第一种是“全面松绑型”,以呼和浩特、济南、海口等为代表的城市,郑州也是采取的这种方式。第二种是“局部有限型”,以武汉、苏州、无锡、杭州、宁波等为代表的城市,采取了局部放开的方式。如武汉对 140 平方米以上户型的住宅不限购。第三种是“曲线救市型”,如有的以放宽户籍、买房落户、购房补助、减免契税等政策变相松绑。

【影响】松绑非妙药销量提升有限

在本轮楼市限购的松绑潮中,地方政府表现得颇为积极。然而,跟踪各地成交量来看,放松限购也并非灵丹妙药,取消限购对市场成交的刺激并不明显,多数城市成交量依旧低迷,仅个别明文调整限购城市成交量回升,而且这些城市成交量几乎都是短期冲高后又快速回落。

呼和浩特和济南的情况类似,均是取消限购后一周内成交量快速飙升,但一周后又迅速回落至政策调整前的水平。如济南在 7 月 10 日放开限购后,7 月 14 日—7 月 20 日全市成交量即突破 30 万平方米,日均成交超过 400 套房源,环比攀升 85%,但次周成交量即

大幅回落至 11 万平方米,日均成交 100—200 套,与去年同期相若。

杭州、萧山、成都等城市,取消限购后日均成交量出现飙升,但能否持续还需要观望。长春、武汉、宁波及南宁等城市,取消限购后成交量只有 5% 左右的小幅提升。其他城市目前还看不出特别大的影响。

有关研究报告认为,放开限购对市场成交的影响并不明显,由于信贷政策没有放松,所以消费者的实际购买力并没有得到改善,即便楼市示好,消费者也“心有余而力不足”。

【观点】松绑之后地方托市或将升级

从目前的情况看,一旦松绑“限购”被证明短期内无效后,地方政府的措施将不仅仅局限于松绑“限购”,救市行动或许会进一步升级。

除了松绑“限购”,四川成都的托市政策相当给力。根据成都的文件,四川省财政厅决定,从 2014 年 7 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日期间,对银行发放的首套房贷款,贷款利率不超过(含)人民银行公布的同期贷款基准利率,提供贷款金额的 3% 作为财政补助。

河北省和福建省在本轮调控中也引人

关注,因为这两个省份都出台了省一级楼市指导意见。

福建省的“闽八条”更为直接:取消限购、降低普通房标准,对房贷进行优惠,比如购买首套房按首套房认定,外地人购房贷款不需提供纳税证明等——凡此种种,预示着福建救市行动拉开序幕大旗。有关专家对此评论,省级文件的出台意味着,面对楼市降温,不仅是市政府着急,连省政府也坐不住了。

中国多地住宅库存再攀新高 地方救市力度加大

受到需求不振以及新盘入市的双重影响,中国多地楼市库存积压的状况加剧。

上海易居房地产研究院 12 日发布的一份报告显示,截至 7 月底,受监测的 35 个城市新建商品住宅库存总量环比增长 1.4%,同比增长 22.8%。多地楼市库存存在 6 月创出近 4 年新高之后,再次刷新纪录。

报告显示,35 个城市中,有 30 个城市库存出现同比增长。其中南昌、宁波和九江 3 个城市的库存上升幅度较大,同比增幅分别达到 112.4%、84.0% 和 68.3%。如南昌在去年同期库存消化状况较好,库存量较低。而今年在整个供求矛盾加大的情况下,库存上升较明显,因此今年的同比值偏高。

易居研究员严跃进分析指出,尽管 7 月份房企推盘节奏比 6 月略有放缓,但是 7 月份月度新增供应量依然大于成交量。

数据显示,35 个城市新建商品住宅月度新增供应量为 1951 万平方米,环比减少 7.1%,同比减少 11.4%,其中 7 月份



成交量为 1575 万平方米,环比增长 13.4%,同比减少 15.4%。7 月份市场成交略有反弹,但依然有部分未消化的新增供应转化成为库存。

面对楼市降温、库存升高等压力,地方松绑楼市的力度也在逐步加大。上周福建省出台“闽八条”,成为第一个明

确出台救市政策的省份。

值得注意的是,福建在明确福州、厦门两城限购可调整的同时,还在全省范围内对改善性需求进行重点支持。其中所述“家庭首次改善及贷款还清再购房均可享受首次房贷”的规定,被业界形容为“猛药救市”。

中原地产首席分析师张大伟指出,中国已经有 37 个城市在限购方面有不同程度的松动。“也就是说除一线城市外,大部分城市都将在年内取消或松绑限购政策。”

业内人士指出,即使目前仍然坚持限购的一线城市,也不排除随着楼市进一步下行而出现局部区域、局部类型房源松绑限购的可能性。

那么取消限购能否有效刺激成交,消化库存?严跃进认为,这将取决于地方政府救市效果能否体现等多方面因素,同时也取决于房贷政策、户籍政策、二套房购买政策等能否跟进。此外,市场能否有效出现逆转,也需要进一步观察。