

8月16日
哈尔滨8月11日
昆明8月9日
南宁8月2日
合肥7月28日
石家庄7月23日
海口7月20日
杭州7月19日
长春
苏州7月14日
南昌7月10日
济南6月26日
惠州
呼和浩特

46个限购城市 37个“倒戈”

住建部正观察北上广深楼市

2014年楼市最大的特点是什么? 房价下挫, 放松限购。继南方多地相继取消或局部调整限购政策, 位于我国最北的省会城市哈尔滨也宣布全面取消限购, 本市户籍与非本市户籍在哈尔滨购房将不再有套数限制。至此, 46个实施限购政策的城市中, 已经有37个城市在各种层面放松限购。面对全国楼市库存不断升温, 各地楼市飘摇, 用行政手段限制楼市活力的方式面临着巨大压力, 退出限购似乎是大势所趋。多位业内人士大胆预计, 今年42个城市将全部调整限购政策, 言下之意, 只有北京、上海、广州、深圳这4个城市可能会继续坚守。

现象 住宅限购退出潮出现

6月26日, 内蒙古呼和浩特宣布, 调整限购政策, 这也是国内自从执行限购政策以后第一个地方政府明确表态取消限购的城市。随后, 多个限购城市的住建部门前往呼和浩特“取经”。面对2014年风雨飘摇的楼市, 地方政府坐不住了。

此后的情景大家颇为熟悉, 如同《冰河世纪》里面的经典桥段, 当小松鼠费尽九牛二虎之力把橡果从冰壁上拔出, 巨大的裂痕迅速蔓延开来……不久, 洪水从这里涌出——呼和浩特率先捅破了这层窗户纸, 其他城市蜂

拥而上。

近日, 位于我国最北的省会城市哈尔滨宣布执行了三年零五个多月的限购政策就此“寿终正寝”——自7月16日起全面取消限购, 在哈尔滨购买商品住房(含二手住房)办理网签备案和房屋权属登记时, 无须提供住房情况证明。

截至目前, 已经有37个城市在限购方面有不同程度的松动。而在这一轮行政限购中, 全国总共也只有46个城市明确宣布了限购。不仅如此, 为了给楼市打气, 一些地方甚至出台刺

激政策, 鼓励买房。以四川为例, 当地省财政厅决定, 从2014年7月1日至2014年12月31日期间, 对金融机构支持首次购房贷款, 且贷款利率不超过基准利率的, 给予贷款金额3%的财政补助。这种补贴尺度之大极为罕见, 此后武汉、绍兴、包头等相继跟进。

多位业内人士大胆预计, 今年42个城市将全部调整限购政策, 言下之意, 只有北京、上海、广州、深圳这4个城市可能会继续坚守。

改善型购房不应被“误伤”

全国首个省级救市文件, 本月起在福建实施。这份被业内称为“新闻八条”。“新闻八条”新在何处? 首先, 它以公文形式把改善型购房者定义为刚需, 并给予首套房政策待遇; 其次, 它为改善型购房者提供了低利率房贷的可能。可以说, 给改善型购房者适当“松绑”, 并提供税费优惠和信贷支持, 是“新闻八条”的救市抓手。在改善型购房需求长期被调控“误伤”的大背景下, 此举不但能有效释放改善型购房者的市场需求, 还能促进房地产市场的健康发展。

首先, 改善型购房者拥有现实购买力, 是完成住建部下半年“千方百计去库存化”目标的中坚力量。高房价抬高了购房门槛, 一部分典型的刚需已力不从心, 实际等同于被扼杀, 还有一部分被保障房、政策房吸纳分流。加上投资投机性购房需求被抑制, 现阶段房地产市场的有效需求, 主要掌握在改善型购房者手里。

其次, 改善型购房者能继续抑制投资投机性购房需求。改善型购房者自己已有住房, 只是面积和居住条件不能满足新的实际需要。他们换房的主要目的, 还是居住。购房行为对他们而言, 消费属性大于投资属性。在楼市低迷期释放改善型购房需求, 等于把潜在的投资需求提前转化为现实的居住需求, 这为楼市软着陆设置了提前量。

再者, 改善型购房者能促进二手房市场流通。改善型购房者多以“卖一买一”的形式置换新住房, 原有房屋需要快速流向市场以求变现。正因如此, 发生囤房惜售、坐地涨价等无良行为的概率较小, 释放其需求能促进二手房市场健康发展。

此前楼市调控中的限购和限贷两大防线, 如今已逐渐在越来越多的地方被突破。这预示着, 未来调控的主线, 势必从“鼓励刚性购房需求, 抑制不合理住房需求”, 转向更加精准和细化。一直被调控“误伤”的改善型购房需求, 要在未来的调控框架中获得更健全的制度设计, 让其成为房地产市场稳定的需求增长点。

从这个意义上讲, “新闻八条”的确有新意, 可能很快会被效仿甚至超越。

原因 楼市到底有多危急?

习惯了北京、上海楼市“长红”的人们可能无法想象, 三四线城市楼市的艰难。当然, 对此, 目前并无一份官方的楼市评估报告, 但一些细节能够透视全国楼市冷暖。

原本为各地开发商输血的信托项目目前正在全线排查, 基金公司子公司大多严禁接收三四线城市房地产项目。呼和浩特、鄂尔多斯等地出现批量无人亮灯的小区。新建房屋

的需求者如同沙漠中的小溪, 突然就在拐弯处消失得无影无踪。

社科院财经战略研究院、城市与竞争力研究中心日前在京发布2014年《中国住房发展(中期)报告》称, 现在房价较高, 前期开发量过大, 但整体楼市不会崩盘。这可能是较为中立的判断。

今年5月, 有舆论透露, 住建部相关人士表态, 除北上广深之外, 其他城

市的限购政策可以自行调节, 尤其是库存过大的地方, 但不会明确发文。近期北上广深也有剧烈市场调整, 住建部正在观察研究, 但依然不会发文表示取消限购。当时还有舆论批评这一信息是混淆调控成果, 现在结果证明, 楼市放松限购几乎完全参照了以上几句话来进行——从6月26日第一个城市表态放松限购, 只用了不到一个半月, 37个城市全线“倒戈”。

影响 限购时代楼市大涨?

在取消限购最频繁的7月, 研究机构跟踪了天津、成都、杭州、长春、苏州、武汉、南昌、厦门、济南、福州、无锡、宁波及南宁的楼市, 希望了解放松限购是否能够挽救楼市颓势。调查结果发现, 只有极个别城市成交量出现了明显反弹。

调研城市中, 仅杭州萧山、济南及成都, 表现为取消限购后日均成交量较之前飙升3倍。这种飙升也可能是之前签了合同, 但因为限购一直没有网签的, 属于积压交易造

成。更多取消限购的城市, 放松限购效果甚微——包括长春、武汉、宁波及南宁等4个城市, 特征为取消限购后日均成交量较之前有5%左右的小幅提升。还有一部分城市限购取消后甚至基本没影响——有6个城市取消限购后成交量毫无上涨动力, 仍每况愈下。

苏州一个开发商老板表示, 大多数人都是买涨不买跌, 而且现在楼市和几年前面临的环境已经完全不一样了, 属于明显的供过于求。

“大部分松绑限购城市的特点都是人口涨幅放缓, 库存压力山大, 这种情况下, 对于购房者来说, 越是限购的城市, 反而越是值得买的城市, 越是松绑限购的城市越要谨慎购房。”在沈阳经营多年的房地产中介张怡透露, 像沈阳这类城市, 目前的库存量去化速度超过20个月, 而且沈阳经济本身发展放缓, 人口的流入增量放缓, 都导致房地产的需求基数放缓上涨——通俗而言, 就是买房人需求在减少。

现状 楼市观望气息浓

亚豪机构最新统计数据 displays, 7月北京楼市成交商品房6200套, 创下2011年以来的同期新低。如果扣除两个自住项目金隅汇星苑、首创悦都汇分别签约的1520套和166套, 7月北京商品房住宅仅成交4514套, 环比6月下降了15.5%, 创下2007年有网签记录以来的最低值。

楼市的观望情绪并非只体现在商品房上。在北京政府支持的自住型商品房上, 原本挤破脑袋参加摇号的人

也出现了动摇。北京最便宜的自住型商品房当代采育满庭春MOMA, 可以提供自住房1482套。第一次摇号按照房源数6倍数量摇出了选房人群, 结果第一轮选房之后还剩下700余套房子。开发商只能再次组织摇号。这从侧面反映了北京楼市的温度, 面对售价比商品房便宜30%的自住房, 依然有大量人群选择观望。

而在土地市场, 最近也罕见地出现了流拍现象。7月29日, 此前几年

备受市场追捧的朝阳孙河组团, 其BCDE地块和K地块双双流拍, 这也是继2011年4月顺义仁和镇梅沟营村两宅地流拍后, 三年来北京首次出现土地流拍。仅过了两个星期, 8月14日, 房山区长沟镇FS12-0001-0026等地块由于现场无房企报价, 最终难逃流拍命运。链家地产市场研究部张旭认为, 从最近公布的房地产运行数据看, 多项指标表明房地产仍然处于下行趋势, 房企投资热情不高。