

毫无疑问,当下的房地产市场管制已经从严厉走向宽松。

国庆节前最后一天下午,人民银行的一纸通知给限贷政策松了绑:不仅7折利率政策重回市场,而且首套房贷结清再贷款依然享受首套房贷政策。房地产信贷政策开始走向全面放松。

在此之前,执行了4年多的限购政策已在绝大多数城市放开。截至目前,只有三亚和北上广深等5个城市还在执行限购政策。

楼市“限贷、限购”的双限政策已进入尾声,减少了束缚的楼市将迎来怎样的变化?



央行松绑限贷政策 仅剩五地限购

双限政策淡出 楼市何去何从

市场还在等待细化政策

国庆前一天,放松房地产限贷政策的通知刚一发布,一些房产销售公司就迫不及待地官方微信上广而告之。紧邻北京的一处别墅项目的地产销售立即发布信息:购房最好时机来临,您还在等什么?

确实,限购、限贷的放松意味着部分被压制的需求将得到释放。

在杭州、南京、苏州、北京、上海等城市,国庆期间看房的人多了起来。

中原地产市场首席分析师张大伟表示,新政刺激了一部分较为敏感的购房者入市,国庆期间的购房成交量要好于预期。

但是,好于预期并不意味着成交量的大爆发。

记者走访了北京几家中介门店,业务员告诉记者,国庆期间前来咨询房贷政策的客户确实多了起来,但成交量上还没有出现明显的变化,“细化的政策还没有出,大家还在等”。

北京市住房和城乡建设委员会网站的数据显示,10月1日~6日,北京市住宅新房成交472套,二手房成交38套,合计510套。而在去年,这个数字是827套。

在广州,国庆长假前3日,该市网签224套一手房,相比去年416套同比下降41.65%,均价为每平方米11533元,同比上升18.95%。

双限政策已经完成历史使命?

中原地产研究部统计数据显示,截至9月23日,北上广深四个一线城市今年合计土地出让金为3464.3亿元,比2013年同期下降了6%。其中,8月全月成交仅为359.2亿元,同比下降了28.8%。

价格方面,今年的土地溢价率平均在20%左右,而2013年的溢价率基本在40%左右。北京、上海等地更是出现了多宗流标地块。

这样的形势让各地政府压力倍增。实际上,从今年年初开始,在楼市限购、限贷政策双重束缚下,土地市场、房地产市场已经进入趋冷通道,而对长期以来无法摆脱土地财政依赖的地方政府来说,这样的形势让他们的日子越来越不好过。

“全国80%以上城市的房子都太多了,限购已经没有意义了。”财经评论员马光远告诉记者。

在住房库存量逐渐加大、地方财政压力不断增大的背景下,取消限购、放松限贷开始成为全国多数城市的选择。6月26日,呼和浩特市率先取消限购。

2010年1月,在经历了2009年二季

度以来迅速升温的楼市局面后,中央拿出了楼市调控的重要举措。

当年1月10日,《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》公布,宣布房地产限贷政策正式开始。当时的规定仅仅针对第二套(含)以上住房的贷款,要求对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套(含)以上住房的家庭,贷款首付比例不得低于40%,贷款利率严格按照风险定价。

3个月后,国务院又发布《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》,房地产限贷政策升级。对购买首套自住住房且套型建筑面积在90平方米以上的家庭,贷款首付比例不得低于30%;对贷款购买第二套住房的家庭,贷款首付比例不得低于50%,贷款利率不得低于基准利率的1.1倍;对贷款购买第三套及以上住房的,贷款首付比例和贷款利率应大幅度提高。

当年9月29日,国务院重申“国十条”,要求停止第三套住房贷款。此后,第三套及以上住房的贷款基本停止发放。贷款利率也由之前的7折变为8.5折、9折,甚至没有折扣。

在张宏伟看来,土地财政的存在是救市政策不断加大力度的根本原因。“信贷一直是业内人士和购房者判断市场的最重要指标,也是最关键的信号。”张大伟说,这个信号对目前的市场来说,起码可以增加30%的可购房人群,这部分人恰好是之前被政策抑制购房需求的人。

尽管到目前为止还没有一家银行拿出确定的信贷优惠方案,但市场预期已经在慢慢发生变化。

不过,预期的改变究竟能带来市场多大的变化?伟业我爱我家集团副总裁

胡景晖认为,此次“房贷新政”有多重限制条件,事实上是以房贷还清为前提解除了限贷。市场各方不应过于乐观,其对于楼市成交、“去库存”的实际效果,仍然有待市场观察。

“以房贷还清为前提,对已经拥有1套住房的改善型需求和拥有二套以上住房需求的贷款支持力度加强,本身就对购房人的资金实力做了较大的限制。”胡景晖说,从银行的角度来看,尽管新政重申首套房贷最低首付款为3成,贷款利率下限为基准利率的0.7倍,但执行标准是交给各家商业银行自行把握的,银行能拿出多大的优惠措施还很难说。

另一个值得注意的事实是,想要享受首套房贷优惠的改善型需求的购房者,所购买的房屋类型必须是普通商品住宅,非普通商品住宅被排除在外。

而对三亚和北上广深5个城市,由于限购政策尚未退出,拥有两套以上住房的人群依然无法获得贷款资格。

“限贷政策松动的关键是银行。”中国社科院经济所研究员汪利娜告诉记者,目前银行的资金成本很高,主要靠理财产品来揽储,成本都在5%以上了,如果打7折,银行就没钱可赚了。从信贷风险看,房地产贷款占银行资本的比例已经到20%了。这两点决定了银行恐怕很难给房贷那么大的优惠。

同样是在2010年,限购政策登上舞台。4月30日,北京出台“国十条”实施细则,率先规定“每户家庭只能新购一套商品房”。限购政策拉开帷幕,此后,全国超过70个城市相继加入限购阵营,所有的省会城市、计划单列市、经济发达的城市被一网打尽。

“当时出台限购是合理的。”马光远说,那个时候住房供应普遍不足,在购房人群中,投资、投机购房者的比重很大,而规范房地产市场的长效机制一直没有建立起来,限购、限贷都是不得已的政策。

马光远认为,房地产市场都是区域性市场,目前国内绝大多数城市的住房都不再短缺,甚至过剩。但一线城市依然供不应求,这些城市人口涌入的压力相当大,取消限购等措施的时机还没有到。

汪利娜也持类似观点。在她看来,限购、限贷在不同的城市,效果是不一样的,一线城市依然有必要坚持,但其他城市已经没有必要了。“这些政策在某一时间点上是有有效的,但目前已经时过境迁了。”

长效机制为何没建起来

摆在决策者面前的一个两难问题是,如果对房地产市场实施刺激政策,容易吹大楼市泡沫,绑架实体经济,但如果严厉打压这个市场,对实体经济的拖累又会让地方政府难以承受。

汪利娜告诉记者,政府对房地产的干预有时候会让这个市场难以掌控。1997年香港政府曾推出“八万五公屋计划”,本意是平抑房价,结果香港楼市大跌,这个计划不得不中止。

“政府保民生是没问题的,但不能在市场中乱动。”汪利娜说,从1998年到今年,房地产的年均投资增长高达22%,这是大多行业都没有过的高投资。对房地产的调整肯定是要进行的,2008年错过了自然调整的时机,如今又不能让这个市场硬着陆,只能慢慢调整。但这个调整需要的是能解决根本问题的长效机制。

事实上,中央政府早就提出要建立长效机制,实现对房地产市场的宏观调控。

2012年两会期间,时任国家发展改革委主任的张平就表示,正在研究建立房地产宏观调控的长效机制。此后,住房和城乡建设部也参与到这项工作中来,其内容包括金融、信贷、财税、土地、普通商品住房供给等多方面。

2013年2月26日,国务院办公厅发布《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》,该通知最后一条的标题就是“加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制”。

按照该通知的表述,建立这个长效机制需要加快研究提出完善住房供应体系、健全房地产市场运行和监管机制的工作思路和政策框架,推进房地产税制改革,完善住房金融体系和住房用地供应机制,推进住宅产业化,促进房地产市场持续平稳健康发展。

“土地财政、税收政策、实体经济对房地产的过度依赖、公共服务分布不均等等根本性的问题一直没有得到解决,房地产市场健康运行的长效机制还看不到。”胡景晖说。

在胡景晖看来,这些年,出现了一些不该有的现象,比如一些二三线城市出现了一些“鬼城”,比如很多城市出现假离婚、假社保等钻空子行为。

多位学者认为,针对一线城市的限购、限贷措施确实是短期的行政干预措施,但在房地产市场没有形成一个长效机制的前提下,这种行政干预措施是没有办法的办法。

所有人都希望房地产市场能够健康运行,但维持健康运行的长效机制暂时仍未建立起来。

“限购、限贷这些措施原本就不是长效机制,要反思的是,长效机制为什么一直没有建立起来?”马光远说,做手术要先打麻药,可我们往往是打了麻药却没见开刀。针对房地产市场的税收体系改革,目前还没有具体方案,个人住房信息联网也未完成。

(据北京青年报)