

地方两会逐渐淡化楼市调控 今年“微刺激”或将持续

随着去年我国楼市进入调整期,地方政府纷纷松绑楼市政策,调控也逐渐淡出了政府的决议内容。目前发布的28个省、自治区和直辖市的2015年政府工作报告中,以前被热议和反复提及的调控正逐渐被淡化,政府决策的重点转向保障房和公积金等政策的调整。

专家表示,政府工作报告淡化楼市调控,反映了我国房地产市场进入“新常态”,政府的心态逐渐理性,将更加注重市场的调节作用,调控或将延续去年的“去行政化”和“分类调控”的思路。从目前来看,中央主要通过金融政策稳定楼市,地方则从局部入手。今年各地已进行了多项“微刺激”,两者叠加将对楼市产生积极的影响。

楼市调控淡出地方两会或将延续“去行政化”

截止到2月8日,已有28个省、自治区、直辖市(广东、海南、吉林三省除外)召开了两会,中新网房产频道梳理今年的政府工作报告发现,以往报告中被反复提及的“调控”、“房价”、“限购”、“限价”等词汇已然消失,报告中所用词汇变成了“分类指导”“稳定住房消费”“市场调节”等等。

北京市去年的报告显示,“继续严格执行房地产调控各项政策措施,坚决保持房价基本稳定,促进房地产市场平稳健康发展”,今年关于楼市调控却只字未提。上海去年的政府工作报告是这样的表述,“健全住房保障和供应体系,严格执行国家房地产市场调控政策,确保住房用地供应,促进房地产市场健康有序发展”,今年则简化成了“促进房地产市场平稳健康发展”一句。

目前发布报告的城市中,有14个提及房地产相关内容,多数提到要促进房地产市场平稳健康发展。福建的报告还提出要支持群众首套房、首改房等刚性住房需求,河南的报告提到要分类指导各市县房地产开发建设,内蒙古

提及要确保房地产风险可控,增加住房消费。宁夏的报告则着墨较多,提到要坚持市场调节为主、政策引导为辅,支持各市采取有效措施,释放改善性住房需求,合理引导房地产市场预期,促进投资和消费平稳运行,有效化解存量,切实防范风险。

与之前地方两会频繁提及房地产相反,今年楼市调控多淡出地方两会。上海易居房地产研究院研究员严跃进告诉中新网房产频道,过去之所以强调楼市调控,就在于市场过热,需要进行各类手段的打压。2014年楼市急剧降温,这使得今年对于楼市应该是以“呵护”的态度,而非行政干预。

中国社科院城市发展与环境研究所原所长牛凤瑞在接受中新网房产频道采访时表示,这也说明地方政府对楼市的调控逐渐走向理性,意识到房地产应该更多的通过市场来调控,也就是“去行政化”的过程,“这是一种进步,是一个好现象”。

地方两会聚焦保障房建设公积金制度或将进一步放宽

既然以往被热议的楼市调控今年淡出,那么各地的政府工作报告中关于楼市都提到了哪些内容呢?中新网房产频道发现,保障房建设、不动产统一登记的落实、公积金制度的调整以及户籍制度改革,将成为各地工作的重点。

作为保障民生的重要举措,保障房的规划和建设在多个报告中被提及。值得注意的是,今年多地的保障房规划和楼市去库存结合了起来,浙江、宁夏的报告中提到将把存量房转为公租房,这一政策也被业内视为去库存的一大利好政策。

甘肃、安徽、贵州的报告中还提到,将推进棚户区改造货币化安置。对此,牛凤瑞谈到,他赞成住房保障货币化,这是一个好的方向,政府统一建设或购买保障房源,可能存在现有资源和居民的需求不匹配的问题,会造成新的闲置和浪费。让困难居民拿着补偿款选择适合自己的房子,这样更符合居民实际需求,能起到真正的保障作用。

今年《不动产登记暂行条例》马上进入正式落实阶段,地方政府积极配合将落实工作提速进行。北京今年将完成市区两级不动产登记机构职责的整合,机构设置已有初步方案。山西、河南、湖南等省市也在工作报告中强调要推进不动产统一登记,建立配套制度体系。

各地的住房公积金政策也将进一步放宽,云南表示要推进公积金领域的改革,陕西要放宽公积金提取条件,山东也将探索把农民工纳入住房公积金的保障范围。

另外,各省市的户籍制度改革也在不断深化改革。北京正研究制定积分落户政策,河北、内蒙古、贵州等地也在加快户籍制度改革,放宽外来或农村人口在城镇的落户限制。

对于户籍制度的调整,中原地产首席分析师张大伟表示,户籍制度的改革短期内对楼市影响不大,但它的影响是长期的、渐进式的,可以在一定程度上增加购房需求。



中央、地方分类调控 楼市“微刺激”或将持续

虽然今年楼市总体上或将延续“去行政化”的调控思路,但面对楼市成交持续低迷的局面,今年以来各地出台的“微刺激”政策不断,比如近期北京公积金制度的调整、厦门和四川全面取消限购、福州回购商品房转为安置房等,都对楼市产生了积极的影响。

楼市“微刺激”分为两种,牛凤瑞解释道,第一种是目前各地政府采用较多的松绑方式,放开之前调控过程中“不该管、不该控的”,也就是回归市场的做法。另一种则是通过政府的有形之手根据各地发展情况采取的刺激手段。

在牛凤瑞看来,今年楼市还是会坚持“分类调控”的方针,把调控的主动权交给地方政府,因为房地产是区域性市场,地区差异较大,想用一政策来喊全省“齐步走”是非常难的。

中央和地方的调控手段也有所不同,张大伟认为,今年房地产政策将延续去行政化、重市场的调控思路,中央政府稳定楼市的主要措施是金融政策,地方政府则是从局部入手,主要采用财政补贴购房和放松公积金贷款的方式。

严跃进也提到,为防止楼市大起大落,各地针对房地产市场的“微刺激”还将继续。张大伟预测,今年房地产政策有望在营业税征收、部分一线城市限购政策等方面进一步放开,地方政府还可能出台非常直接的税费减免、购房补贴等政策。

央行降准 房地产市场逐步复苏



2015年2月4日,央行(PBOC)宣布下调金融机构人民币存款准备金率(RRR)0.5个百分点至19.5%。2014年央行曾两次定向降准,此次降准于2月5日正式实施,农村及小型银行额外降低存款准备金率。这也是自2012年5月以来央行首次全面降准。

世邦魏理仕研究部中国区主管、执行董事陈仲伟对中国经济周刊-经济网记者分析,从宏观角度来看,此次降准源于最近几个月疲软的经济指标。去年的降息理论上可降低融资成本,而降准则能通过释放更多的流动资金进入市场更直接地降低融资成本,从而促进经济增长。此次降

准有望进一步提升市场流动性,房地产市场氛围有望进一步好转,房地产行业尤其是住宅市场将会因此而获益。

降准以后,中国19.5%的银行存款准备金率依然接近史上最高位,而5.6%的一年期贷款基准利率与其它主要国家相比也处于高位。我们相信,如有需要,中国政府仍然有空间运用宏观调控措施来避免经济硬着陆。

住宅市场将会是最大受益者。2014年第三季度开始政策松绑之后,住宅交易量在第四季度出现明显回升,这种回暖的势头在几个需求较为旺盛的主要大城市表现得尤为突出。根据搜房网公布的数据,2015年1月,房价终于迎来8个月以来的首次增长,世邦魏理仕相信不断宽松的政策环境将使得住宅市场在未来几个季度进一步复苏。

在降息降准等政策的刺激下,预计2015年的中国GDP增长将可达到7%左右。稳定的经济预期,将有助于促进公司业务扩张和零售增长,从而带动对写字楼和零售物业的需求。尽管如此,短期内供应过剩的局面仍会令到写字楼和零售物业的租金涨幅受到制约。

充沛的流动资金及利率的下调(去年11月一轮降息,未来几个月仍有可能再次降息)皆有助于房地产市场回暖。但我们相信投资者应会继续关注供需相对均衡的一线城市。

2013年初开始,流动资金短缺的问题一直困扰着房地产市场,如今得益于市场氛围回暖以及日益宽松的政策,这个问题将有所缓解。

“码”上有洋房

精彩楼盘,“码”上呈现。“码”上房展,“码”上有房。由本报提供的“码”上房展,方便用户及时、全面了解楼盘、房源数据,为开发商、二手房提供一个永不落幕的房展会。

“码”上房展,利用二维码的桥梁作用以及强大的产品展示功能,彻底突破平面媒体的局限,实现平面、网络跨媒体融合,让传播更立体、更多元、更迅速。消费者只需扫描二维码,就可获知各楼盘项目的信息,包括楼盘位置、价格、户型、优势、近期活动、工程进度等等。

如您也期望自己的楼盘、房源可以在此展示,请联络: 15216328052。

