



**编者按:**自房地产行业进入下行周期以来,各种“救市”企图从未停止过试探——限购调整、限购取消……对于今年以来的楼市,这些已经成为常见的报道。

房地产市场步入调整期,楼市限购松绑态势自然蔓延开来。随着调整限购政策的城市逐渐增多,房地产市场是否能重新焕发活力?最终结果还未出现,但可以肯定的是,房地产业正经历变革,阵痛不可避免……

## 房地产市场疲软 限购政策成调整重点

■ 本报记者 王哲

房地产上半年整体偏弱的宏观数据让市场对于楼市未来走向有了各种声音,其中最“嘹亮”的是对限购政策松绑的呼声。

今年上半年,多个二三线城市受高库存压力影响,纷纷取消限购政策以期楼市回暖,进而导致整个房地产行业逐渐慢下脚步。而随着房产限购政策逐步松绑,不少人预测,或许房地产也要面临一场行业的洗牌。

但住建部政策研究中心主任秦虹表示,楼市政策不能简单地“一刀切”,房地产市场未来可能会呈现出“增速放缓、区域分化、有涨有跌”的三大“新常态”。

### 楼市疲软 限购松绑

随着中国经济进入调整阶段,楼市下行压力不断扩大,而作为地方财政支柱的主要来源,房地产行业自然成为调整重点,对楼市限购松绑成为开启房地产调整的第一步。

目前,国内多个城市都掀起“限购松绑潮”,杭州、石家庄于7月28日成为其中新的一员。石家庄房管局工作人员表示,自7月28日起,购买石家庄新建商品房和二手房已经不用开购房证明,但暂时没有政策出台。而杭州的政策发布更为正式,杭州市住房保障局在官方微博称,今年以来,杭州房地产市场总体平稳,但住房供求的区域性、结构性矛盾比较突出。经研究,报市政府同意,从7月29日零时起,购买本市萧山区、

余杭区住房(含商品住房、二手住房)不需提供住房情况查询记录;购买主城区140平方米及以上住房(含商品住房、二手住房)不需提供住房情况查询记录。

而据记者了解,目前,已明确发文放松楼市限购的城市有呼和浩特、济南、苏州、南宁、海口、西安、无锡、杭州8个城市。除此之外,还有部分城市选择“默许”改变政策。相关统计显示,全国46个涉及限购城市的松绑率已近六成。

不过,北京等少数特大城市的楼市并未出现松绑的迹象。北京市市长王安顺日前就此表示,要冷静观察市场变化,不能因此进行干预,不轻易出台新的房地产政策,甚至采取放松限购等措施,否则,会削弱结构调整的动力,影响城市可持续发展。

“北京作为一线城市,不能取消住房限购措施。”中国社科院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞在《中国住房发展报告2014年中期》发布会上做出类似表述。而随着北京多套自主商品房的推出,其楼市“高端有市场、中端有支撑、低端有保障”的三元化调控思路也逐渐清晰。

### 区别调控 契合市场

就目前国内房地产市场区别调控的现象,有分析认为,符合年初国务院提出的根据不同城市进行分类调控的思路。

住建部政策研究中心住宅与房地产业处处长

赵路兴表示,今年以来,房地产市场明显分化,一线城市和大部分二线城市供需仍紧张,但三、四线城市出现供大于求状况。因此,在楼市下滑和消化库存的压力下,部分城市根据市场情况调整限购政策是必要的。

“放松或取消限购的前提条件是城市自身的实际情况,一个大的原则和目标是管住投资、投机性需求,放开自住型、改善型需求,各个城市要在这个原则下根据自身情况实事求是地调整政策。对于那些容易导致投资、投机性需求的一线城市,目前不宜放开限购。”赵路兴表示。

### 住房需求逐渐下降

部分城市松绑楼市限购的目的是为了刺激当地房地产行业,但结果往往并未如当地政府想象那样——房价继续上行。

据中国指数研究院数据显示,从近两个月的周成交走势来看,南昌、厦门、武汉、长春、苏州、杭州等城市放松限购后市场成交与前期基本持平甚至略有下滑。其中,最为“疯狂”的楼市在济南——在取消限购后,济南7月前20天的成交量比6月同期暴涨188.1%,随即,该市楼市成交规模逐渐恢复正常水平。

“限购的原因是因为供不应求,不限购的原因是因为供大于求。”中原地产首席分析师张大伟表示,目前,地方松绑楼市限购政策的意愿强烈。在楼市降温的情况下,地方政府受制于土地财政压力,松动调控

已经成为定局。而本轮市场转冷更多是由于部分城市前期供应量过大、房价过快上涨等市场本身风险因素不断积累,以及楼市前期成交集中释放带来的需求断层。因此,日益强烈的楼市微调或难以拉动市场成交。

其实,房地产是一个经济问题,不是几个政策的调整就能改变房产走势的。所以,政策松绑后的效果如何,应由现在的经济环境所决定。

“未来10年,住房需求尽管仍强劲,但是相比过去的黄金10年,住房需求将进入减速期。”倪鹏飞认为,下半年,商品房的调整还将继续下去。不排除一些三四线城市房价崩盘的可能。

“如果一个地方住房价格下跌50%,居民首付50%后发现首付的款项已经可以买整个房子,可能不会再支付剩下的款项。但这类问题目前还不是太严重,楼市面临的最严重问题是开发商因为资金断裂而跑路。”倪鹏飞说。

中国社科院财经战略研究院发布的报告显示,2015年至2030年,中国城市住房需求总体走势呈现“上升—平稳—下降”的倒“U”型特征,楼市拐点或出现在2020年至2025年间,届时,城市住房需求将不具备快速增加的条件。

分析认为,未来,一线城市重点要继续搞好住房保障,一方面要满足城镇化过程中进城常住人口的自住型需求,另一方面要继续抑制投资、投机性需求;二三线城市需要结合现实,解决好去库存问题。



### 地产关键词

#### 中报

统计数据显示,截至7月22日,共有53家房企发布2014年中报业绩预告,业绩向好的为25家,其中3家略增,4家继续盈利,12家预增,6家扭亏;业绩下滑的为28家,其中1家略减,4家首亏,10家继续亏损,13家预减。业绩向好的房企占比47.16%,业绩下滑的房企占比52.84%。这意味着近六成房企今年上半年业绩难言乐观。

#### 去库存

有监测数据显示,截至6月底,包括北上广深在内的国内35个城市新建商品住宅库存总量环比增长2.8%,同比增长22.9%,库存再创历史新高。同时,35个城市商品住宅存销比为18.1,这也意味着市场需要用18.1个月的时间才能消化完这些库存。

#### 分类调控

随着35个城市商品住宅库存量创历史新高,近半数限购城市纷纷调整楼市政策,在去库存的压力下,限购政策退位已成大势所趋。

中原地产首席市场分析师张大伟在接受媒体采访时表示,未来在执行限购的46个城市中,限购政策会明显分化成三大板块。首先是北上广深一线城市,因为需要控制人口,而且经济对房地产的依赖度不高,预计限购政策将长期执行;其次是经济一般的二线城市以及三线城市,预计至少有30个城市可能会步呼和浩特、济南的后尘,采取正式发文的形式,全面取消限购,以达到影响市场预期作用;最后是二线城市中经济相对比较好、库存比较少、房价比较高的城市,有可能继续执行限购,但在执行层面可能会部分放松。

#### 房地产税立法草案

“目前,全国人大正在起草房地产税立法草案,考虑将现有的房产税和城镇土地使用税合并,并将房地产税列为地方税种。”国务院发展研究中心研究员倪虹日前表示。

倪虹在接受记者采访时进一步指出:“城镇土地使用税是对土地征税,按照土地的面积来计税征税;房产税是对房产征税,按照房产原值进行征税。房子是建在土地上的,将来这两个税种合并之后,即‘房地合一’,计税依据和税基就发生了变化,合并后的房地产税将按照房子的市场评估值来征税。”

## 房贷松绑将加剧实体企业经营困难

■ 余丰慧

日前,工农中建四大行在上海地区首套房按揭九五折的消息传得沸沸扬扬,甚至还传出了多家外资行有意跟进的消息。这无疑是在继各城市松绑或者取消限购政策后,关于“救市”的又一新动向。这个时期楼市中弥漫充斥着一片“救市”声音,限购取消、房贷松绑、限价限购型放松、别墅类开发开闸等。

这些政策的连番出台,折射出目前中国房地产市场之低迷、房价下行之快。今年上半年,房地产所有数据都“全军覆没”,已经直接威胁着土地财政。上半年卖地收入已经大幅度回落,土地交易冷清,底价成交或者流拍现象屡屡发生。房地产税收增速同比下降20%多。面对房地产如此低迷态势,地方政府比开发商还着急,于是乎,一系列“救市”大戏就开始上演了。

客观地说,在这些“救市”措施中,行政手段色彩强的限购、限价等措施逐渐退出无可厚非。这些本来就是重点在于抑制投机投资炒房的过渡性举措。特别是以户籍为标准的限购政策取消只是时间问题。但一些银行房贷政策突然松绑,对银行贷款质量安全,对房地产市场泡沫风险等方面,都会产生很大的负面影响。

从银行自身看,在房地产低迷或者说房价下

行之时,松绑房贷,开始发放贷款,绝不是明智选择,而是将信贷资金往风险巨大的火坑里扔。在房价下行对银行存量贷款安全正在构成威胁的时候,岂能再往风险巨大的房市里继续优惠放贷呢?房地产市场运行有其自身规律,银行放贷不但救不了楼市,而且是在毁掉自己。即使能阻止房价下行于一时,其危害性更大,因为在这个时间点上放贷“救市”,其本质是进一步推高房地产市场泡沫风险,最终可能将尚可以控制的楼市泡沫风险,助推到完全失控地步。一句话,银行此时松绑房贷完全是毁人不己之举。

对全社会或对整个金融市场来说,银行此刻松绑房贷最大的危害性在于可能加剧中小微企业的融资难。中小微企业融资难已经困扰我们十几年了,中央政府几乎每年都在出台解决中小微企业融资难的政策措施,却始终效果不佳。

今年以来,国务院总理李克强在基层调研考察,几乎每次都有金融支持实体经济的内容,每次调研时中小微企业融资难融资贵都是反映最为突出的问题。国务院层面的会议也多次研究解决中小微企业融资难融资贵问题。7月23日,国务院会议又提出了10项缓解企业融资成本高的措施。然而,十几年来,各级政府出台那么多措施办法,始终解决不了中小微企业融资难的根本原因,原

因就在于就融资难本身论事,在内部兜圈子。殊不知,根本解决融资难问题的关键,在融资难问题之外。即打通流向中小微企业的资金血脉,引导总量并不少的市场货币资金流向中小微企业。这就要求必须彻底堵住资金大量流向容易投机炒作泛起泡沫风险的房地产等行业的渠道。

实体经济与房地产行业在要素分配、利润分配上的严重不公和畸形,是实体经济不受资金青睐,对资金没有吸引力的根本原因。因为炒作利润丰厚,所以流入房地产等行业的资金却蜂拥而至。因此,必须从宏观政策导向和引导上下决心彻底改革,使得实体经济回报率高于社会经济体平均利润率,特别是高于房地产等容易炒作投机行业的利润率,使得中小微企业等实体经济成为备受资金青睐的香饽饽。

这就要求绝不能轻易放松房地产融资闸门。如果贸然放松房地产融资闸门,那么,房价有重拾上涨的风险,又必将把社会资金重新吸引到房地产领域,房地产与中小微企业争抢资金的现象必将发生,而弱势的中小微企业根本争抢不过强势的房地产行业。这就会导致包括定向降准资金等都可能偏离方向被房地产行业抢走,不但推高房地产金融风险,而且进一步加剧中小微企业的融资难,使得中小微企业融资难融资贵问题彻底解决无望。对此,必须引起高度重视。

