

3月份70个大中城市中商品住宅销售价格上涨城市65个 限售等调控政策陆续到期致使入市量提高价格上涨

十城“限售令”到期 楼市往哪走

日前,包括厦门、福州、青岛、广州、徐水、长乐、常州、东莞、扬州、常德等十个地方的“限售令”已到期,这些城市两年前限售的房产将可以入市流通。除了这十个城市之外,4月份还有济南、西安两个热点城市“限售令”也即将到期。据不完全统计,2017年3月份以来,已有48个城市出台年限不等的限售政策,这些限售政策的陆续解禁已成趋势,而首批限售的商品房陆续上市流通交易将给市场带来巨大的供给,这些限售房源的流通将对房地产市场产生哪些影响?



1 限售政策有效打击炒房现象

2017年陆续出台的限售政策一度对打击炒房起到了重要作用。以最先发布“限售令”的厦门为例,在2017年3月25日新政出台之前,3月份厦门二手房成交量约为7000套,而4月份这一数据骤降至3830套。

那么两年之后限售到期,是否意味着房地产调控的放松?将产生何种影响?

有专家认为,“限售令”到期,将导致炒房客大量抛售房源,供大于求的三四线城市房价或出现回调。为防止房价大跌,政府或出台相应的政策,稳定房价。

58安居客房产研究院首席分析师张波

2 上月65个城市住宅价格上涨

在限售等调控政策陆续到期的情况下,楼市发生了哪些变化?

今年上半年以来,楼市出现“小阳春”。4月16日,国家统计局发布2019年3月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况,统计数据表明3月份新建商品住宅中,上涨城市为65个,比上月增加8个,上涨城市数量回归历史最高水平,上涨城市平均涨幅0.68%,涨幅环比收窄0.01个百分点。

中原地产首席分析师张大伟认为,3月份房价数据没有出乎意料,在信贷宽松下,统计口径中的70个大中城市房价数据接近全面上行。3月份出现房价再翘头的原因很简单:信贷宽松下,部分城市前期跌幅大,购房者在市场炒作下怕踏空,入市量提高后,价格开始出现上浮。

从去年10月开始,已经连续6个月有超过10个城市二手房价环比下跌。但3月份明显呈现出了市场“小阳

春”,虽然限售政策的出台对打击炒房起到了重要作用,但不可否认的是,市场可交易房源减少,在一定程度上利空准备购买存量房的刚需购房者。总的来看,限售政策在楼市调控中主要属于辅助性“短效药”,不可长期使用,否则对楼市长远健康发展不利,过度行政化干预还可能产生额外的不利后果。

目前房地产宏观调控的主基调并没有变化,仍然是“房住不炒”。住建部曾明确表示,房地产市场调控不会动摇,会保持政策连续性。2019年各地继续坚持因城施策、一城一策,房地产市场总体平稳。

春”,一二线城市全面上行。特别是上海、深圳、北京、杭州、南京等城市再次出现明显二手房上涨,12个城市环比上涨超过1%。

诸葛找房数据研究中心

分析师国仕英表示,通过70个城市新房、二手房销售价格环比上涨城市逐渐增多,涨幅扩大可以发现,3月份城市整体回温迹象明显。但各地继续坚持因城施策、一城一策的基调没变,保持政策的连续性,整体房地产市场仍以稳为主。

3 部分城市再度收紧调控

在“小阳春”的背景下,各地又再次出现了炒作的氛围,各地如何面对楼市的波动?实际上,今年4月份,包括长沙、北京、深圳等多个城市再度收紧了楼市调控政策。另外,还有多个城市辟谣松绑限购限价政策,包括济南、郑州等地。

北京上周则收紧了国管公积金政策,贷款按照“认房又认贷”执行。公积金二套房贷最高不超过60万元。

湖南省近期发通知要求在长沙市范围内停止执行对家庭第二套改善性住房的契

税优惠政策,即对个人购买家庭第二套改善性住房,按4%的税率征收契税。

4月8日,深圳市住建局印发《深圳市住房和城乡建设局开展房地产市场领域“楼霸”专项整治工作的方案》的通知,对与投机炒房团伙串通,通过收取“茶水费”“好处费”等方式,谋取不正当利益的行为;诱导、教唆、协助购房人通过伪造证明材料等方式,骗取购房资格、骗提或骗贷住房公积金,规避限购限贷政策等炒作为行为实施严厉打击。

4 楼市“小阳春”或难以持续

张大伟认为,这一轮的楼市“小阳春”能走多远,核心还是看信贷政策的宽松程度,最典型的指标是认房又认贷的标准是否会变化,这个政策不变市场波动不会大,这个政策一旦变化,市场将出现明显反弹。过去一年,很多城市的房价的确明显下调了。而且在低迷的成交量下,积蓄了不

少需求。

记者注意到,在央行货币政策委员会召开的2019年第一季度例会上,“把好货币供给总闸门”的提法重新出现。会议提出,稳健的货币政策要松紧适度,“把好货币供给总闸门”,不搞“大水漫灌”,同时保持流动性合理充裕,广义货币(M2)和社会融资规模增速要与国内生产总值名义增速相匹配。

多位楼市专家表示,在央行表态要“把好货币供给总闸门”,不搞“大水漫灌”,去年下半年以来的信贷宽松小周期已经结束,楼市的“小阳春”或难以持续。

(据《北京青年报》)

