



地方调控动作频频 为过热城市楼市“降温”

7月份以来,地方楼市调控政策再现密集之势,其中,除开封市调控政策上演“一日游”外,苏州、洛阳及呼和浩特均根据自身实际情况,进一步加码调控政策。

58安居客房产研究院首席分析师张波在接受记者采访时也表示,今年以来,楼市调控政策更加明显的体现出“张弛有度”的态势,即无论是苏州的土地及限售政策收紧,还是洛阳限价政策从严,都是根据当地房地产市场表现而呈现出政策“张”的一面,而开封政策由松到紧的变换,亦体现出政策的“张弛”必须有“度”,即明确可衡量的尺度,预计未来地方调控精准化要求将愈加明显。

多地加大楼市调控力度

从苏州、洛阳及呼和浩特等地楼市调控内容来看,多发生在本地房地产市场持续升温的背景下。

以苏州为例,受今年以来火热的土地市场以及走高的房价所影响,虽然5月份苏州先后三次出手,从限售、调整学位政策以及土

地市场等角度为楼市降火,但效果似乎并不明显、即使之后被住建部点名,且上述政策收紧措施已经落地,但苏州房地产市场的几个关键指标数据依然表现“抢眼”,也由此触发了第四次调控政策落地。

从苏州市政府出台的《关于进一步完善全市房地产市场平稳健康发展的工作意见》来看,除了将限售范围扩大至全城、限售时间延长外,还在土地出让、居民购房政策等方面予以收紧。

此外,再从呼和浩特对于二手房市场进行的整顿和规范来看,也是在意料之中。

具体来看,继7月12日呼和浩特住建局召开规范网络房地产信息发布座谈会后,呼和浩特市房地产中介协会发布《关于配合主管部门开展行业自律自查的通知》,要求各房地产中介机构和房地产信息发布平台对网络房源信息发布和房地产中介机构管理进行自查。

“从国家统计局发布的全国70个大中城市二手住宅销售价格指数看,呼和浩特二手房价格指数同比增幅已连续8个月居于榜

首,这说明今年以来呼和浩特二手房价格持续上涨。”上海易居研究院智库研究中心总监严跃进在接受记者采访时表示,不只是二手房,呼和浩特新房价格的同比涨幅亦在前五位。所以,此次从中介或经纪行业入手,对其进行积极的市场秩序管控,有助于后续二手房市场价格泡沫逐步消除。

“整体经济环境、房地产融资环境、需求侧调控力度等是影响楼市基本面的主要因素。”在张波看来,整体经济环境的不确定性会对房地产形成全局性影响,而房地产融资环境则直接对房企形成明显影响,预计在需求侧调控不放松的趋势下,下半年楼市出现过热的机率较小。

严管资金违规流向楼市

作为资金密集型行业,房企手上的现金流在很大程度上决定了其未来的发展前景。不过二季度以来融资渠道收紧,融资成本提高。事实上,从今年银监系统公布的处罚决定来看,楼市可以说是资金违规处罚的重点区域。

严跃进表示,从投资角度来

看,虽然当前房地产市场依然受到较为严格的调控,但客观来说,其收益率以及稳健性相对于其他投资品种而言,还是具有很强吸引力的。不过从目前的处罚情况和力度来看,预计在房住不炒的大背景下,下半年监管部门对于违规资金流入房地产产业的打击力度还将继续增强。

谈及这部分被抑制的投机投资性资金,应如何让其流向实体经济时,盘古智库高级研究员吴琦在接受记者采访时坦言,首先我们要弄清楚为什么资金不愿意流向实体经济和产业。

在吴琦看来,主要有两方面原因,一是资金供给端风险偏好比较低;另一方面,资金需求端两极分化较为严重。所以,从货币政策角度来看,未来还应该继续保持稳健中性,同时,着力优化资金的投向和结构,特别是偏重于对于民营企业、小微企业以及补短板等领域,此外,还要进一步给银行松绑,提高银行的流动性,这样也能进一步支持银行加大对于实体经济的支持力度。当然,还要为企业营造良好的营商环境。

(据《证券日报》)