

# 全国逾 30 城市“微调”楼市限购政策

## 疑消解调控



降息、楼盘热销、房价上涨……诸多迹象显示,此前因“史上最严厉”的房地产调控而来的市场坚冰正逐渐消融。

截至目前,已有全国 30 多个城市出台楼市微调政策,近期,河南省发文称首套房贷利率可打七折引起市场对楼市调控是否会放松的讨论。

与地方政策通过“微调”方式打“擦边球”的同时,6 月 19 日,住房和城乡建设部年内第三次“喊话”,要求“坚定不移落实房地产调控各项政策措施”。

各方博弈之下,处境微妙的房地产市场又一次地站在“向左走,还是向右走”的十字路口上。

### 6 月楼市回暖显著

6 月初的降息利好,令本月整个住宅楼市都处温暖之中。北京市住建委网站公布的网签数据显示,端午期间,北京市新建住宅签约 1397 套,二手房住宅签约 378 套,合计签约 1775 套,较今年“五一”3 天假期上涨 104%,同比去年飙涨 307%。有报道称,整个 6 月,北京楼市成交量创下限购后新高已成为定局。

价格方面,北京楼市也告别此前的僵持状态。统计显示,北京热销的 64 个楼盘中,均价上涨的达 37 个。6 月,北京普通住宅签约均价为 21238 元/平方米,环比上涨 7.7%,再次突破 2 万元。

在上海、南京、广州等多个城市,端午期间均现楼市阳春。上述城市中

有楼盘价格涨幅甚至超过 10%。

### 各地频繁微调楼市政策

有分析指出,央行 6 月初降息是推动当前楼市回暖的主要因素。但在降息利好之前,部分地区就出现了楼市限购政策的微调。据记者梳理,自 2011 年下半年以来,已有 30 多个城市陆续出台楼市微调政策,涵盖税费优惠、购房补贴等多个方面。

广东佛山是全国首个明确放松限购政策的城市。至今年 2 月,安徽芜湖更是发文对“购房者购买 90 平方米及以下房子,给予 50 元/平方米~150 元/平方米的补贴”。

佛山、芜湖等地的新政出台后,遭到外界对于其地方政府“托市痕迹明显”等质疑。在上级政府干预下,两地新政被迅即叫停。其中,佛山新政从出台到被叫停尚不到 12 小时,被讽为“史上最短命新政”。

与此前佛山、芜湖、成都、海口等城市微调被叫停不同。其他城市微调

政策均在默许下正常进行。今年 5 月,扬州发布新政,受到了住建部住宅产业化促进中心官员的肯定,称其并非救市,而是针对住宅产业化进行的积极有益的探索。

6 月 25 日,河南省 6 部门发文,称金融机构原则上应给予首套房购房者基准利率下浮 30%幅度内的优惠。

亚豪机构市场总监郭毅则认为,近期宽松的口子越放越大,如果河南微调政策能够通过中央关口,那无疑将形成示范效应,房地产调控岌岌可危。

### 部委 6 月 5 次回应“风声”

各地政府接连对限购政策微调,加上降息刺激,开发商频频放出限购政策将松绑的信号。对此,6 月以来,中央多个部委 5 次重申,“坚持房地产调控不动摇”,“个人房贷政策不变”。

6 月 6 日,住建部新闻发言人敦促有关城市,“执行好限购措施”。同时,该发言人还称,住建部对地方出

台放松抑制不合理购房政策的,将及时予以制止或纠正。19 日,住建部发言人再次表示,继续严格执行好差别化住房信贷政策。据悉,今年以来,住建部已 3 次重申“坚持房地产调控不动摇”。

同月,发改委、央行、银监会接连驳斥了市场上关于地产松绑、房贷放宽和个人住房抵押贷款风险权重下调的报道。

高策地产服务机构董事长陶红兵认为,只要调控不违背限购红线,出台支持刚需购房的政策,也是很有可能被默许的。河南的政策是对“认房又认贷”的一刀切政策的纠偏,是一种合理的改进。

### 多部委回应楼市“风声”

6 月 6 日 住房和城乡建设部重申

继续坚定不移地抓好房地产市场调控各项政策措施的贯彻落实。特别是严格执行差别化住房信贷、税收政

策和住房限购等措施,巩固调控成果。

6 月 12 日 国家发改委发表声明

媒体 6 月 10 日发表题为《发改委人士称地产松绑或是救市第二张牌》的报道。经查,我委最近没有人接受过《投资者报》记者的采访,有关报道纯属捏造。

6 月 14 日 中国人民银行

银发[2012]142 号文中“个人住房贷款利率浮动区间的下限仍为基准利率的 0.7 倍”,是对个人住房贷款利率浮动区间下限不再进一步放宽,此次仍保持基准利率的 0.7 倍不变。中央银行和监管部门对个人住房贷款一直实施有效的政策引导和审慎性监管。

6 月 14 日 银监会发表声明

个人住房抵押贷款的风险权重为 50%,与现行监管规定相一致。近日,有媒体称,银监会降低了个人住房抵押贷款的风险权重,纯属误读。

6 月 19 日 住房和城乡建设部

住房和城乡建设部门将积极配合金融部门,继续严格执行好差别化住房信贷政策。

(新京)

端午期间,深圳、杭州等城市掀起了一轮开盘“小高潮”,较去年同期推盘量大幅上升。不难看出,开发商纷纷出手争抢回暖行情,尽快出货的意愿愈发明显。

虽然市场回暖,房企推盘意愿升高,但是业内人士认为,定价依然是新盘上市的最大难题,目前很多项目都是根据排号意向购房者确定定价,有比较大的调整空间。这也显示出虽然多番“小幅涨价”刺探市场,但在市场走向并不十分明朗的情况下开发商还没有完全掌握定价权。从北京来看,根据中新网房产频道了解,预计

## 楼市升温房企忙推盘

## 业内:“开盘潮”难解定价难

7 月份市场供应项目将达到 32 个,但这些项目中超过七成未出现准确定价,即使有定价项目,也大部分为起价。

房企推盘谨慎 入市要选“市场热度较高时”

“您有朋友最近打算购房么,我们最近放了一批房源出来,有时间可以过来看看。”不久前,通州一楼盘的

售楼员给笔者打来电话询问客源,但是据中新网房产频道了解,就在该楼盘,还有不少购房者交了 5 万元的定金等待房源。可见,楼市走势不明,而开发商往往通过蓄客的方式等待卖个“好价钱”。

回顾调控以来的 1 年多时间里,全国新房市场的消化速度明显放缓,房价也一路下探。从调控最为严格的

北京来看,今年 2 月初,新房成交量同比几近“腰斩”,而现房库存更是继 2009 年 3 月以后再次突破 4 万套,达到近 3 年以来的最高值。

在成交低迷的态势下,开发商对市场信心不足,纷纷推迟了入市计划。虽然 3 月“小阳春”在一定程度上造成市场回暖的假象,但并未进一步刺激新盘供应量的增加,由于部分高性价比项目惜售或延期入市,反而明显使得传统供应高峰严重滞后。尽管二季度是年内第一个传统供应小高峰,但直到 4 月下旬仍未见到房企推盘显现出“高峰”态势。

链家地产市场研究部陈雪认为,楼市在整体下行的趋势下伴随间歇性回温,开发商推盘更为谨慎,偏向于市场热度较高时入市。

业内称楼市仍处去库存阶段 不必恐慌性入市

5 月以来,深圳、南京、杭州、上海再现“千人购房”、“漏夜排队”现象,全国主要城市项目的销售情况均有好转,而北京、上海、广州等城市的统计数据也显示,前 5 月销售情况同比明显好转。

据北京中原市场研究部统计数据显示,截至 6 月 25 日,全国主要的 54 个城市月内成交量达到 189739 套,大部分城市均有上涨,延续了 3 月以来的复苏态势。

随着市场复苏态势的确立,开发商也开始显露出乐观情绪,当前市场上包括首次置业、首次改善、二次改善的产品都加速推盘。

据美联物业全国研究中心统计,下半年北京预计至少约 6 万套商品住宅单位要入市,相当于上半年入市量的两倍有余;上海预计 10 万宗、1100 万平方米体量的住宅入市,从批准套数来说也相当于上半年的 1 倍;广州预计有 45000 套单位,约 450 万平方米入市,从批准套数来说也相当于上半年的 1 倍多;重庆预计有 1100 万平方米入市,相当于上半年的 1 倍多;成都预计有 720 万平方米入市,这个数字相当于深圳 2010 年以来一手住宅全年成交面积 2 倍有余,同时,也比上半年增长了近 6 成。

供应的增加在一定程度上拉高了市场成交量,而在成交量屡创新高后,部分房企的心态也悄然转变,开始小幅上调价格。

由于 5 月之前的部分项目因为成交量乐观减少了折扣,购房者入市积极性不断增加。但是多位业内人士均向中新网房产频道表示,新房供应压力大,行业仍处去库存阶段,不会出现房价全面上涨局面,购房者尚不需恐慌性入市。

(陈璞)

广告