

受到今年以来的楼市“寒潮”影响，一些高库存的城市开始悄然为楼市“松绑”。从南宁开始打出限购放松“第一枪”至今，经历短短4个月左右的时间，限购“松绑”城市名单不断扩容。来自机构统计显示，截至目前，已经有30个城市在限购方面有不同程度的松动，占46个限购城市的65%。不过业内专家表示，在二三线城市库存高企之下，限购“松绑”将不能大幅度改善市场下行现状，全国房地产市场将进入多维度的深度调整期。

30城市 “松绑” 楼市限购

1 限购“松绑”城市不断扩容

广西省南宁市住房保障和房产管理局于4月28日在官网发布公告称，从2014年4月25日起，广西北部湾经济区内的北海、防城港、钦州、玉林、崇左市户籍居民家庭可参照南宁市户籍居民家庭政策在南宁市购房。该政策一出，即被业内解读为南宁限购“松绑”的标志。

在南宁之后，呼和浩特、济南、苏州、海口、西安、无锡六地经官方确认，相继取消限购政策。进入7月以来，限购松绑城市名单不断扩容。来自中国指数研究院统计显示，今年7月，济南、武汉、海口、苏州、西安、无锡、杭州、石家庄、温州、宁波、青岛等城市，或发文通告，或通过发布会、新闻报道、官方微博等多种渠道，宣布当地限购政策全面取消或部分放开。同时，成都、长春、天津、金华、衢州等城市也按放开限购政策执行。

中原地产研究部统计数据显示：截至目前，已经有30个城市在限购方面有不同程度的松动，占46个限购城市的

65%。预计年内还将有10个城市会出台不同力度的“松绑”限购政策，也就是除一线城市外，有些二三四线城市会在年内取消限购政策。

同策咨询研究部总监张宏伟表示，除了一线城市外，其他城市限购政策已开始逐步进行调整。从南宁、天津等城市首先定向放松限购，到无锡、海口等城市通过户籍新政侧面突破限购，再到沈阳、昆明、福州、厦门、南昌、石家庄等城市传言限购取消等措施，甚至呼和浩特、济南、杭州、宁波等城市直接发文调整或取消限购政策，限购政策的调整力度越来越大，尤其是库存偏大的城市取消楼市限购政策的倾向越来越明显。

2 库存高企是主因

在业内人士看来，今年以来，楼市各项指标低迷是取消限购的主要原因，根据国家统计局数据，上半年，全国商品房销售面积同比下降6.0%，销售额同比下降6.7%。

7月百城价格指数连续环比下跌，跌幅继续扩大。2014年7月，全国100个城市(新建)住宅平均价格为10835元/平方米，环比上月下跌0.81%，连续第3个月下跌，跌幅扩大0.31个百分点。

受楼市下滑影响，近期全国土地市场降温明显，房企拿地节奏大幅放缓。中原地产研究部统计数据显示，截至7月21日，7月份福州、贵阳、哈尔滨、海口、杭州

等36个典型一二线城市土地出让金总额约488.7亿元，约为2013年7月总额的1/3。中国房地产学会副会长陈国强表示，土地出让金的锐减将可能使地方进一步加速“松绑”限购。事实上，“千方百计去库存”成为下半年各地政策调整主要方向。在7月举行的全国住房城乡建设工作会议上，相关负责人表示，各地可根据当地实际出台平稳房地产的相关政策，其中库存量较大的地方要千方百计消化商品房待售面积，加强房地产结构调整，完善房地产项目周边配套设施，加快行政审批速度等。

3 一线城市继续坚守

以北京为代表的一线城市，限购政策仍未出现松动迹象。在北京上半年经济形势分析会上，北京相关负责人表示，不轻易出台新的房地产政策，否则，会削弱结构调整的动力，影响城市可持续发展。上海市曾经传闻限购“松绑”，最终却也被官方证实只是一场“乌龙事件”。继北京和上海两大城市之后，广州官员近日也表态不会放松限购。北京市住建委已经给出了下半年北京房地产调控的基本思路，下一步北京的房地产调控思路是按照分类调控的原则，保证供应，稳定市场。同时，也将加强税收征管，适时合理调整享受税收优惠的普通住宅价格标准，促进二手房流通，缓解供需矛盾。

中原地产首席市场分析师张大伟认为，未来在限购政策上将会出现明显分化：二线城市中经济一般的城市及三线城市，会像呼和浩特一样取消限购；二线城市中经济较好的城市，如厦门、南京、武汉等，有可能继续执行限购，但在执行层面部分放松；而一线城市因为需要控制人口，以及经济发展对房地产的依赖度不高，因此限购仍将继续。住建部政策研究中心主任秦虹此前表示，在此前限购的城市里，确实有些城市的楼市供过于求，这些城市再坚持限购意义不大，在这样的背景下，国家提出了分类调控的方针，是否“松绑”或取消限购应因地制宜。

限购取消引来市场骚动，据媒体报道，一二线城市楼市中，“不敢确保未来价格涨不涨”、“建议抄底”等销售宣传手段开始出现，甚至一些项目出现提价现象，不过，业内专家认为，由于库存高企，限购“松绑”政策对市场影响有限。

戴德梁行的数据显示，2011年至今，全国房地产商品住宅新开工面积已累计超出其销售面积约12亿平方米，全国范围内潜在供应已过于充沛。相比于一线城市较为健康的去库存化周期，中国二三四线城市供应严重过剩的市场格局将使其未来成为放松限购城市的主体范围。

以呼和浩特为例，中原地产首席分析师张大伟表示，目前呼和浩特住宅可售库存高达12万套。以目前该地平均每月1000套左右的成交量计算，消化当前的可售库存需要

至少10年。

戴德梁行高级董事、大中华区综合住宅服务主管蒋尚礼认为，幅度有限的限购“松绑”将不能大幅度改善市场下行现状，全国房地产市场将进入多维度的深度调整期。“目前来看，限购、限贷、限外及限价令对市场渗透仍十分深远，房地产市场投资短期内料将难以出现明显盘活迹象，开发商已较难直接用调整市场供需模式来影响市场”。

陈国强表示，当前，一些地方先后“松绑”楼市限购政策，引起社会广泛关注。其实，信贷环境才对楼市回暖有直接影响。无论是经济基本面还是政策面，特别是地方政策意向，综合来看下半年市场，趋好因素在增加，但能否真正实现成交量回升和行业回暖，主要取决于房地产开发企业的经营策略和资金面是否能够真正有所宽松。

5 长效机制开始补位

值得注意的是，在限购“松绑”城市名单不断增加的同时，一些影响楼市长效机制的改革，也在加速推进。

7月30日，国务院常务会议对《不动产登记暂行条例(征求意见稿)》进行讨论。会议决定，按照立法程序要求，征求意见稿将向社会公开征求意见，之后再推进相关法律修改工作。同时国家发改委、国土资源部、中央编办等11个部门7月联合印发《关于开展国家新型城镇化综合试点工作的通知》，提出将宅基地和农房纳入全国统一的不动产登记体系，并率先建立和实施不动产统一登记制度。

“长效机制建设继续推进，逐步取代短期调控手段。”一位业内人士表示，随着限购政

策在多个城市的逐步退出，包括保障房建设、不动产统一登记、户籍制度改革、房地产税立法等在内的长效机制备受关注。在行政手段之外建立起完善制度，保障房地产市场实现自身健康运行，是长效机制的主要目标。

中国指数研究院报告显示，6月不动产登记信息平台研究设计工作启动，虽《不动产统一登记条例》未能如期出台，但7月30日召开的国务院常务会议上已对《不动产登记暂行条例(征求意见稿)》进行了讨论，并决定按照立法程序要求将征求意见稿向社会公开征求意见。可以看出，虽然略有延迟，但该项工作仍在稳步推进。

(邢飞)