

多地楼市出现政策松动和微调 2019 年或温和回归理性

去年中国楼市出现调整,尤其是下半年调整力度较大,近段时间,部分城市也出现了政策松动和微调。专家预计,2019年“房住不炒”的政策主基调不会有实质性扭转,意即支持居民合理自住型需求的同时,着力打压投资、投机性需求。随着去年下半年房地产市场持续降温,部分城市、部分区域2019年调控政策出现微调也在预期之中。

多地松绑房地产调控政策

近一个多月来,多个地方城市松绑了限购或者限售政策。其中,最为明确的是山东菏泽市,明确提出取消限售条件,这被理解成为“打响楼市松绑令的第一枪”。紧接着不少城市纷纷放宽购房限制。

1月10日,珠海市提出,将加快完善覆盖在珠海发展港澳人员的公共就业服务体系,探索放宽澳门居民在购房等方面的限制。1月3日,青岛市国土资源和房屋管理局高新区分局发布通知,暂停“摇号售房”规则。2018年12月底,广州市出台最新规定,可异地提取公积金进行购房;几乎同时,佛山市取消了购房最低准入条件。

回顾2018年,房地产调控政策由紧到松。相对应的是,地方政府政策层面也出现明显的两阶段变化:前三季度坚持调控目标不动摇、力度不放松,涉及四限政策持续高压,整治市场秩序,上调房贷利率等;四季度调控政策略有松动的迹象,广州、武汉、南宁等部分城市局部放松限价,多城市下调房贷利率上浮比例,菏泽更是明确提出取消限售条件。

2018年12月,社科院发布的《中国住房发展报告(2018~2019)》指出,综合房地产市场周期、前期需求释放以及政策调控的多重影响,进入2018年下半年后,随着持续三年的调控政策逐渐显现效应,部分城市楼市逐渐显露疲态,土地溢价率不断下降、土地流拍不断增加,部分城市的库存又进入上升通道。

业内人士分析认为,2018年底中央经济工作会议继续坚持“房住不炒”的定位,因城施策、分类指导,夯实城市政府主体责任。基于此,未来“房住不炒”、因城施策的政策主基调保持不变,在支持居民合理居住型需求的同时,着力打压投资、投机性需求,缓解热点城市房价上涨压力。

联系到近期菏泽取消限售,有分析认为本轮调控政策预期将出现转变,更多城市或将跟进松绑调控。尤其是那些库存压力较大的城市,放松调控的可能性更大。

新城控股高级副总裁欧阳捷分析认为,当前,市场成交量下滑是住宅市场的主流。“限购的目的是为了限制投机,既然投机客全面退潮,放松限购就成为稳定提升成交量的政策首选。比如,降低落户门槛、降低社保条件、降低人才标准,都会增加市场成交量。”

在他看来,限价政策也有放松迹象。“一些城市在市场下行时放松高端盘价格,释放高价地入市,顺势解决了高端盘‘堰塞湖’问题。部分一二线城市房贷利率下调已经成为小趋势,也会推动住宅市场的回温。”

部分城市存在政策回调动力

至于政策放松的边界在哪里?欧阳捷认为,“限购政策将出现普遍性放松,但不会是取消限购。放松的边界将聚焦在限购条件上,比如农民进城买房即可落户,本科落户降为中专可落户,社保年限可以降低为半年甚至更低。”

“房地产市场正面临逆周期调节的时机,政策放松恰是逆周期调节的预调微调。”欧阳捷表示,地方政府适度放松调控,吸引房企买地,金融机构下调利率,都在助推市场回温。“不过,‘房住不炒’仍是长期定位,从这个意义上来说,放松不等于放开,调控也不会退出。”

在业内看来,局部市场住宅销售持续遇冷是政策松绑的主要原因。2018年,全年商品住宅成交规模较2017年微增,城市市场格局也发生了明显变化。尤其随着“因城施策、分类调控”的逐步贯彻实施,一线、二线和三四线城市市场分化愈加显著,城市热点轮动的势头方兴未艾。

克而瑞地产研究中心的统计数据显示,从2018年全年成交结构来看,三四线市场依然是商品房成交规模主力,占比上升至69%,一线和二线城市成交规模继续同比下降。该机构认为,考虑到2018年下半年以来市场持续低迷、观望情绪蔓延,部分三四线城市项目已经降价抢跑,预计2019年城市市场成交规模整体将下滑,而政策回调压力主要集中在需求透支和购买力不足的部分二线和大多数三四线城市。

上海易居房地产研究院智库中心研究总监严跃进表示,近期全国部分城市出现了政策调整,“这说明政策放松会考虑很多内容,目前是试探阶段,比较谨慎。”严跃进认为,“对于涉及房价、市场交易秩序、市场预期等概念,政策的松绑相对会谨慎,不会轻言放松。对于市场成交量、库存、物业结构等概念,政策上相对会有所放松,体现了‘政策分类指导’的导向。”

预计不同城市间表现仍将出现分化

克而瑞地产研究中心相关人士分析认为,考虑到当前市场已经转冷,项目去化率已经有明显的下调,而菏泽、珠海等局部政策放松后,调控放松预期被进一步强化。但是,购买力严重不足是制约三四线成交的最大障碍,大部分三四线市场仍然势必进入深度调整期,预计2019年全年不同城市间表现仍将出现分化。

易居房地产研究院分析预测,2019年全国商品房销售面积可能呈现小幅下降态势,预计全年同比下降6%左右,在持续四年增长后再次转降。因此,易居方面在《2018~2019年全国房地产市场研究报告》中预测指出,2019年全国楼市将延续2018年8月开始的降温进程,全国多数地区的楼市都处于过冬状态。

该机构据此分析指出,“相关部门必须密切关注降温节奏与幅度,转变调控思路,由之前两年多的紧缩型调控,慢慢过渡到扩张型调控;政策重心由防房价大起,转向防大落。以确保全国房地产市场实现‘软着陆’,朝着平稳健康的发展方向推进。”

针对2019年的政策走势,易居方面指出,在“房住不炒”大前提不变的情况下,相关部门和地方政府同时关注地产领域包括销售量、投资量、价格等下行所带来的压力,进而出现各类托底和提振的政策内容。从宽松的角度看,对于一些楼市下行压力大的城市,将遵循“一城一策”的大方向,局部放松,尤其是普通住房标准、二套房贷认定、限价、限售、限购、公积金政策等方面,会有放松的可能。

“房地产需求端的政策将进一步宽松。其中房屋买卖市场上将对限购、限售等政策做进一步调整,尤其是一些房价上涨幅度有效控制、市场交易下行力度大的城市,预计放宽的可能性较大。”易居研究院在报告中进一步指出。

值得一提的是,社科院在2018年12月发布的报告中也同样指出,综合房地产市场周期、前期需求释放以及政策调控的多重影响,预计2019年市场仍将保持总体回调、平稳释放的总体走势,出现持续震荡、大幅下跌的概率较小。但局部地区和租赁市场仍存在供需矛盾紧张、市场预期向上的上行压力,刚性需求和改善性需求有进一步的释放空间。

社科院的报告由此预计,未来,一线城市可能微调调控措施,保持调控政策的适度;二线城市可能最具放松的冲动和条件,激活楼市的热度;三四线城市可能动用干预之手,极力维护楼市的温度。(据《经济参考报》)