

# 地方楼市政策渐向“刚需”倾斜

## 5 月或现价平量涨

江苏省扬州市财政局、房管局日前联合发出通知,对个人购买成品住房进行奖励,7 月 1 日起执行,执行期暂定一年。

具体奖励办法为,扬州市个人新购买的成品住房,建筑面积在 90 平方米及以下的,对购房人给予所购房屋合同价款 6‰的奖励;对 90 平方米以上、120 平方米以下的,给予所购房屋合同价款 5‰的奖励;对 120 平方米及以上、144 平方米以下的,给予所购房屋合同价款 4‰的奖励。

对刚性需求购房者来说,这可以理解为一个重大利好。北京中原地产研究部总监张大伟认为,扬州出台“救市”政策的原因之一是应对房价下调和商品房成交量持续萎缩的现状。

“事实上,截至 5 月 8 日,46 个限购城市全部延续限购,第三套及以上房产也依然限贷,松动楼市调控力度的政策已经全部搁浅。但是,预计在不放松对投资购房压制的前提下,各地出台针对‘刚需’的政策微调的可能性非常大。”张大伟对记者分析称,政策底部的出现以及信

贷对刚需的倾斜使得房地产市场有复苏的可能。

从政策层面变化情况来看,近期已有不少城市陆续松绑公积金贷款利率政策。

中国指数研究院日前发布的一份研究报告显示,继去年重庆、常州、宁波、南京、合肥等城市不同程度地放宽贷款条件及提高公积金贷款额度后,今年乐山、连云港、信阳、日照、南昌、郑州、南宁等 13 个二三线城市调整公积金政策,提高公积金贷款额度。报告认为,此举为购房者缓解了一定的购房压力。对于限购城市,可以刺激刚性需求;对于非限购城市,将促进市场活跃。在银行按揭贷款方面,“继今年 2 月,央行将首次置业家庭信贷需求列入重点关注领域并提出要予以支持后,各家银行纷纷响应,利率下浮是当前银行做首套房按揭贷款的主流。”

建行北京分行零售信贷总部总经理陈曙对记者表示,“根据总行的要求,我们对首套房按揭贷款依然执行平均基准利率,但为了满足购房刚性需求,建行最低给予利率 8.5 折优惠,而 9 折较为普遍。”

相比去年而言,今年银行对首套房按揭贷款利率整体松动。据了解,中行的首套房贷利率普遍能够达到 8.5 折。工行方面,据知情人士透露,“尽管工行首套房贷利率 8.5 折不是主流,但同样普遍执行基准利率,并且根据情况给予 9 折优惠。”

另外,记者调查获悉,交行、农行、民生银行、中信银行、光大银行、北京银行等 11 家银行在首套房贷利率方面均有所下浮,且执行基准利率至 8.5 折之间的利率优惠政策。

“第一季度显现出来的个人新增贷款量萎缩,其中很大一部分因素来自于按揭贷款增长不明显。对于银行而言,降低首套房贷款利率在一定程度上能促进个人贷款的增长,从而拉升银行新增信贷量。”中国银行战略发展部副总经理宗良在接受记者采访时表示。

事实上,楼市成交已开始回暖。4 月重点城市商品住宅成交量同比继续上升,但不影响市场整体回暖。世联地产的监测数据显示,36 个大中城市中,4 月份大部分城市的成交

面积同比出现爆发式增长。京沪穗深四大一线城市中,深圳成交面积同比增长 58.2%,上海同比下降 4.6%,北京同比增长 44%,广州同比增长 16%。

尽管 3、4 月份楼市成交量有所走高,但从不少房企因高库存所带来的资金压力依然未有缓解。

中国城市房地产开发商策略联盟年度调查报告显示,5、6 月份将是联盟成员的重要推盘节点,推盘量占 2012 年度推盘总量的 24.46%。对此,世联研究分析认为,5 月是传统的楼市销售旺季,诸多开发商会大力推盘以实现资金的回笼。目前,房企降价临近盈亏节点,而首套房贷利率降低等政策进一步刺激刚需入市,5 月楼市很可能出现价平量涨的局面。

就扬州市的鼓励购房政策而言,市场人士认为,此政策有其特殊性,其他城市料难“复制”。

扬州市住房保障和房产管理局在 5 月 8 日紧急发布的《关于个人购买成品住房相关问题的说明》中,介绍了“奖励政策”的出台背景。2011 年,江苏省政府办公厅出台了

《关于加快推进成品住房开发建设实施意见》,要求扬州到 2015 年要实现市区中心城区新建住房中成品住房比例达到 40%的目标,并要求各地政府根据本地实际情况,给予相应的优惠政策支持。

扬州市房管局解释称,此次扬州市财政局、房管局联合出台“奖励政策”,正是为了“加快推进扬州市区成品住房的开发建设,引导和鼓励群众购买成品住房。”同时表示,“扬州将继续严格执行国家宏观调控政策,加强房地产市场调控。”

对此,链家地产市场研究部陈雪分析认为,“奖励政策只针对成品住宅,即只针对现房而非整体住宅市场。说明扬州市政府希望加快现房消化速度的意愿比较明显。”

陈雪认为,当前全国楼市均处于宏观调控的敏感时期,此优惠政策虽然对于扬州来讲利大于弊,但对于全国其他城市来讲,可能会带来不确定的干扰作用。从这个角度来看,类似的奖励政策估计很难出台。

(据《经济参考报》)

## 全国多地房租大幅上涨

### 专家建议加强租赁监管

自去年底以来,全国多个城市房租持续上涨,个别地段价格更是翻番。从买不起房到租不起房,房租的大幅上涨成为许多中低收入者的“切肤之痛”。专家呼吁,有关部门应加强对房屋租赁市场的管理,一方面加大公租房等保障房供应量,另一方面对困难租房群体进行补贴,确保租房客“租得起房,住得上房”。

#### 多地房租大幅上涨

每年上半年都是租房高峰期,也是集中涨房租的时候。记者近日调研发现,今年房租的上涨幅度比往年更大,大部分地区甚至超过了五成。

在武汉东亭一家房屋中介,记者看到这个片区的房屋租赁价格普遍集中在 1200 元到 3500 元。销售员小王告诉记者,房租自去年以来一直在涨,10 月份后有新一轮大涨。“之前 2000 元的房子现在都涨到 3000 元了,不到一年就涨了一半。”

在武汉一网络公司工作的黄培最近一直在光谷周边物色租房。他说,2009 年光谷一个单间月租金大约是 300 元,现在已普遍在 800 元以上,两居室的价格基本上超过 2000 元。即使是旧房,配套设施差点,月租金也涨了近两倍。

相对来说,中心商业区的房租上涨最快。记者在武汉新华路一房屋中介看到,附近一室居的小单间,月租普遍在 1800 元以上,最高的达到 2800 元,比年前涨了近 800 元。

毕业两年多的唐国富就租住在武汉市中心。2 年间,房租从 1000 元涨到了 1500 元,虽然觉得涨得太快,不过他咬咬牙还是接受了。可没想到,最近房子续租,房东再次涨价到 2000 元,小唐无奈搬到了城郊。

与武汉一样,去年底以来,全国多个城市住房租赁价格大幅上涨。其中,北京、上海、郑州、济南、昆明等地尤为明显。武汉一房地产研究机构数据显示,4 月份武汉住房租赁市场单间平均租金为 878 元/月,环比增幅高达 37%;两室与三室租金挂牌均价环比分别上涨 18%和 27%。

#### 低收入者生活压力加大

房租的上涨,最先感受到压力的是刚毕业不久的大学生。25 岁的甘炆,2009 年大学毕业后进入武汉的一家小公司上班。去年为了“躲避”屡屡上涨的房租,他已换了 3 次房子。

同时,他的工作也因房租的上涨而受到“牵连”。甘炆告诉记者,为了不“啃老”,他只好选择租住在比较偏远的城郊。每天早上 6 时起床,再坐 2 个多小时的公交车。他常常因睡眠不足,上班打瞌睡,而被领导批评。

不断上涨的房租让辛苦攒钱的“刚需们”看不到“新房梦”。毕业 4 年的孙浩明说,原本打算赚钱了就买房结婚。可现在不仅房价涨得快,就连房租也涨了不少,存钱买房现在看来根本不可能实现。

相比而言,农民工群体更加“伤不起”。今年 23 岁的李梦波,6 年前从湖北农村来到武汉打工,做过搬运工、洗车工等。“刚来武汉时,虽然工资不高,但房租也只要两三百元,还能节余一点,现在一个月的工资付了房租就吃不起饭了。”小李说。

#### 专家建议加大对房屋租赁的监管

武汉中联地产一门市经理说,正在进行拆迁和旧城改造的区域,去年都有过一轮猛涨。目前,房源供不应求的矛盾依然存在,未来预计还会有一定幅度的上涨。

另一方面,由于二手房交易低迷,很多房主转售为租,市场供应量增加不少。而新增房源多是地段和装修较好,也一定程度上拉升了房租的整体水平。搜房网武汉区域市场负责人姚锐说,这几天,网上个人房源出租量每天新增 500 多套,比去年同期多 15%。

由于楼市的不稳定,从去年下半年开始,许多原本出手买房的人转向观望,并转“购”为“租”临时过渡,导致近一年来租房需求持续旺盛。

武汉理工大学建筑学院教授龙炳煌认为,房屋租赁市场的管理漏洞是导致租金无序上涨的重要原因。由于房屋租赁市场自由化程度较高,未形成统一的交易场所和买卖合同,有关部门很难全面掌控具体信息。同时,多地已实施的《商品房屋租赁管理办法》也只是规定“房屋租赁期限内未经承租人同意,出租人不得擅自缩短租赁期限、增加租金”,并未详细对价格制定标准、监管程序等予以明确。

龙炳煌建议,应对大学生毕业生的租房困难给予重点关注。有关部门可以考虑在大学生毕业后的三五年内,直接给予他们一定的货币补贴,帮助他们渡过一时的难关。

湖北省社科院经济所副所长叶学平表示,地方政府应更加重视房租过快上涨问题。一方面,努力加大市场供应,大力兴建公共租赁房,扩大公租房供应对象,争取将更多租房困难人群纳入保障范围。同时,对中介公司以及房东进行相应的监督管理,分区分片分类别制订租金指导价,打击恶意哄抬房租的行为,维护房屋租赁市场稳定。(徐海波)

## 十大上市房企 4 月销售同比增逾两成

记者根据截至 5 月 8 日公开数据统计,万科、保利、恒大、金地、富力等十大上市房地产公司 4 月份合计实现销售 363 亿元,同比上涨 22.3%。其中,首创置业及融创中国 4 月销售额同比增长超过 100%,而万科和富力的销售额则出现小幅下滑。

开发商购地积极性依然低迷。4 月份,万科购地金额仅占其当月销售金额的 4%。另据中原地产的调查数据显示,4 月,13 个重点城市的土地成交量仅为 176 公顷,较前 3 个月的均值缩减超过 4 成。

业内人士指出,由于近期银行信贷有所松动,前期积累的刚

性需求集中入市。另外,2 月以来,保利、招商等大型开发商加大项目的降价促销力度,导致近期市场销售情况有所好转。不过,整体市场依然未走出低迷,房企的压力也依然非常大。

监测数据显示,截至 2012 年 4 月底,标杆房企在 47 个城市在售项目的库存量约为 2462 万平方米,与 3 月基本持平。大多数一线房企的库存量环比变化不大。其中招商地产环比增加约 1 成,富力、金地环比减少约 1 成。相对于 2011 年 6 月底,一线房企的库存量增加 55%。广州、沈阳、杭州、武汉、上海、佛山等地的库存量较为集中。(中证)

### 国土部：

## 一季度地产景气指数处亚热区间

国土资源部 5 月 8 日首次发布的 CLI 中指指数显示,一季度 CLI 中指指数预警基本状态良好,其中 CLI 综合指数、出让价格指数、市场规模指数显示绿灯状态,地产景气指数处于亚热区间。

数据显示,一季度 CLI 综合指数和规模、价格、结构、集约以及景气等多项分指数均出现环比回落。其中,CLI 综合指数为 229 点,环比下降 21%;出让价格指数为 233 点,环比下降 15.5%;市场规模指数为 201 点,环比下降 36.9%;地产景气指数为 471 点,环比下降 12.7%。

中国土地矿产法律事务中心主任孙英辉认为,一季度 CLI 预警“三绿一黄”,基本状态良好。地产景气指数虽大幅回落,但仍处于亚

热区间,其先行指数特点表明近期我国地产市场不仅不会下滑,反而可能继续保持小步蛙跳状态,持续景气。根据指数变化规律,每年二季度地产景气指数均大幅上升,远远超过一季度下降的幅度。

对于土地市场调控,孙英辉建议,适当控制用地规模,从严管理基础设施建设供地。针对当前泡沫风险向一线城市商业地产转移、房企投资向三四线城市转移、相关产业实体经济继续调整、个别城市土地市场出现流标流拍等现象,要保持调控政策不放松,继续执行从紧的土地调控政策。同时,密切关注市场变化,做好调控政策评估和土地市场预调微调。

(韩晓东)