

热点城市频现楼市新政 “去投资化”日显基本面企稳



长久以来的调控，无非通过行政手段，围绕限购、限贷、限价等方式来调节房价，这种治标不治本的手段难以改变当前房地产所面临的问题。

继深圳、北京、上海出台相关房地产调控政策，房地产调控主体由中央转向地方后，广州紧跟，标志着一线城市宏观调控的全面从严。11月25日下午至晚间，南昌、沈阳、厦门三地相继公布楼市调控新政。落脚点集中在增加土地和住房供给、提高限购门槛、提高二套房首付比例等方面。其中厦门将二套房首付比例提至70%，沈阳和南昌将限购门槛提至2年。

“这些政策的套路基本一致。基本上围绕明年的供地计划、今年的信贷政策等领域展开。”上海易居房地产研究院研究员严跃进告诉记者，杀伤力最大的体现在两点：二套房首付提高、外地人口购房排队时间延长。这些内容打乱了此类城市的置业计划，增加了相应的购房成本。另一方面会刺激目前其他重点二线城市城市的购房者加紧入市。

同策咨询研究部总监张宏伟分析，从调控效果来看，本轮调控就如大浪淘沙一般，经过“去投资化”、“去泡沫”化的洗礼，驱使各个城市逐渐回归到以“供需”为主的市场“基本面”的本质。只要下半年市场和房价不出现报复性反弹，房地产市场调控政策不会有太大变化，市场成交量还会在下半年呈现出总体上回升的迹象，整个市场基本面也会因此继续好转。

楼市新政不断

“深八条”、“京七条”、“穗六条”、“沪七条”，“汉七条”相继出台。

厦门新政提到，调整差别化住房信贷，其中，第二套住房首付款比例不得低于70%。南昌市公布“昌六条”，内容包括“进一步提高第二套住房贷款的首付比例，严禁未成年人购买住房。”沈阳将二套房首付提高至65%。

严跃进称，武汉、南昌、沈阳、厦门等城市出台新政，与这几个城市房价高速上涨有关。此类城市的共同特点在于：多属于省会城市，楼市需求在省内最旺盛，较高的物价和富裕阶层的存在都烘托了房价的上涨。此类城市商品

住宅的可售量明显跟不上市场需求，库存去化周期明显偏低，存在供小于求的矛盾。

同策咨询研究部总监张宏伟表示，无论“深八条”、“京七条”、“穗六条”、“沪七条”，还是“汉七条”，基本上是通过增加中低价位的市场供应、改变供求关系的角度来调控市场，从调控手段的角度来说，从市场的角度来调控市场的特征比较突出。

“去投资化”日显

谈到房地产调控长效机制，楼市“去投资化”成为不可避免的政策取向。全国人大财经委副主任委员、国家统计局原副局长贺铿就曾表示，“房地产调控的最终目标应该是使房地产去投资化，恢复民生产业的本质。”

长久以来的调控，无非通过行政手段，围绕限购、限贷、限价等方式来调节房价，这种治标不治本的手段难以改变当前房地产所面临的问题。

市场基本面企稳

随着调控的逐渐深入，针对不同的城市特点，各地调控也呈现了差别化。中指院的研究

报告就认为，与热点一、二线城市不同的是，三、四线城市更多面临的是市场发展问题。

张宏伟认为，从行业发展特征来看，房地产市场自2010年限购限贷“去投资化”调控以来，楼市逐渐步入“自住需求”通道，逐步回归正常合理水平。全国房地产进入2~3年左右的小周期发展阶段。

“只要下半年市场和房价不出现报复性反弹，房地产市场调控政策不会有太大变化，市场成交量还会在下半年呈现出总体上回升的迹象，整个市场基本面也会因此继续好转。”张宏伟表示。

公开数据显示，2013年虽然M2同比增速从1月的15.9%下降为1~10月的14.3%，但总体来看，M2同比增速依然高于今年政府工作报告中提及的13%的目标。

由此看来，在市场流动性依然相对宽松的市场背景下，政策定向宽松支持首套自住需求、改善需求接棒投资投机性需求入市等诸多辅助因素影响下，今年楼市“基本面”开始实质性回暖。

(新华)

广告