



多地欲为楼市限购

专家称仅靠政策难“救市”



从年初持续发酵的“降价潮”，到“五一”期间各大主要城市楼盘成交的普遍下行，看空情绪快速蔓延全国楼市。此种态势影响下，从去年 8 月温州首传限购松绑开始至今，9 个月时间中便有铜陵、南宁、无锡、杭州等共 10 个城市接连传出政策松动消息，被业内视为地方政府楼市调控的“救市”之举。

何种行情催生了地方政府限购松绑？放松限购能否扭转多地楼市“量价齐跌”局面？在市场与政策的交互博弈中，这些疑问让楼市走向变得愈发扑朔迷离。

“五一”楼市延续疲态 多地限购欲松绑

今年以来，房地产市场行情持续走低。据中国指数研究院数据显示，2014 年第一季度，全国 30 个主要城市中有 28 个城市成交面积同比下滑，其中北京下滑幅度最大，高达 55.18%。4 月，44 个主要城市累计成交面积同比跌幅近两成，处于历史较低水平。

不仅“金三银四”成色不足，5 月开局“寒流”更是延续楼市疲态，使全国楼市成交跌至“冰点”。中原集团研究中心数据表明，今年“五一”假期新房成交面积环比跌幅约 47%，创下 4 年新低。雪上加霜的是，截至 4 月末，全国主要城市库存量持续小幅回升，二三线城市库

存压力不减，企业去化风险进一步凸显。

连续几个月的楼市低迷行情，不仅让开发商动作频频——不少楼盘连锁性降价，也让多地政府坐立不安，在双向调控的大趋势下，楼市政策的微调应运而生——一时间，多个二三线城市限购松绑的传闻不绝于耳。

4 月 28 日，南宁市房管局正式发文称，自 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。就此，媒体戏称：南宁楼市打响了政府“救市”第一枪。

早在去年 8 月份，此轮限购放松传闻便已于温州拉开帷幕。今年，除南宁之外，安徽、杭州、无锡、天津等多个城市也已在寻找放松楼市调控的突破口。日前，无锡宣布从 5 月 1 日起，该市购房人户门槛从 70 平方米降至 60 平方米，意在刺激购房者消费；杭州萧山区则通过下调土地竞买金为开发商舒压解围；安徽铜陵市政府也出台了相关意见，并在住房公积金贷款、契税补贴等方面拟定了一系列利好政策；郑州市房管局也透露，在国家政策允许的情况下，未来将根据市场形势，对购房政策适时进行调整。

松绑

政府“救市”难兑现
松绑效应被吹大

多地频传的限购松绑传闻，似乎让淡市中焦虑的开发商有了些盼头。据杭州某房地产开发商透露，目前杭州正处于政策调整酝酿期，降价促销或许会先缓一缓。而 4 月底南宁相关购房政策的出台落实更让地方政府“救市论”甚嚣尘上，有媒体调侃称：楼市不景气，政府比开发商还着急。

然而，放松限购真能“救市”吗？“部分地方政策调整的微弱刺激被过度解读了，这种政策性刺激心理作用更强，但市场作用并不会很明显，在很多二三线城市，限购政策在前几年便已经事实上放松甚至取消了。”北京大学房地产研究所所长陈国强在接受记者采访时如是称。

住建部政策研究中心综合研究处处长赵路兴也表示，部分二三线城市新增供应量过大，消耗遇到阻碍，供求关系畸变，政府出台相关政策促进楼市走量也属正常，但限购放松的市场效应，仍然需要较长的反应期和消化期。

在各地限购松绑消息的狂轰滥炸中，政府、购房者、开发商三者的新一轮博弈才刚刚开始。陈国强认为，要想真正实现房地产市场的有效激活，单靠限购松绑并无多大作用，市场主体均需理性面对——政府在收税、信贷等多方进行调整，开发商作出适度让利，购房者恢复购买信心、减少自身观望情绪。否则，不但不能实现各方共赢，相反这场楼市博弈战线将可能被进一步拉长。

(中新)

北京市青年住房状况调查结果发布，相关课题组认为：

“青年住房难”成影响国计民生重要问题

无论是早年对“北漂”、“蚁族”乃至“蜗居”的关注，还是近期对“燕郊跨省上班族”的热议，青年住房问题始终是人们关注的热点。

近日，由青年问题专家、对外经济贸易大学教授廉思领衔开展的“北京市青年住房状况调查”结果发布。课题组分析认为，毕业 5 年内，就职于民营企业、事业单位的外来青年是北京青年人才之中的弱势群体，他们因工作单位福利相对较差，工作年限较短，获得的家庭支持有限，只能依靠租房来解决在京居住问题。

课题组认为，“青年住房难”现象已逐步转变为影响国计民生的重要青年社会问题。而接受过高等教育的青年人才的住房问题尤其值得关注。因为他们对生活质量改善的心理预期往往更高，在住房问题上的相对剥夺感、心理落差与不满意度也相应较大。同时，现有政策对这一群体的覆盖相对较少，他们的收入往往超过了保障性住房的要求，但工作单位又极少可以提供宿舍，收入大多用于住房消费，属于“刚需夹心层”，政策改善空间较大。此外，接受过高等教育的群体人力资本基础较好，知识结构和技能水平与北京等特大型城市定位、产业规划及人口调控规划更加契合，更有可能在特

大型城市中长期居留，成为建设的主力。

受访青年人才五成租房

在影响青年人才住房状况的因素中，家庭经济状况是首要因素。首先，在自有住房者中，父母支持下的贷款购房占比为 49.2%，父母为子女全额购置的住房占比达 26.1%，这表明父母支持是青年获得自有住房的重要途径。其次，城镇户籍的青年人才中自有住房的比例接近三成（27.8%），远高于农村户籍者 7.1% 的水平。这一数据彰显了阶层固化现象对青年人才住房状况的影响。

在自有住房方面，青年公务员和国企集体企业职工的比例较高，分别为 31.3% 和 31.2%。远高于民营企业职工 18.2% 的水平。在租房居住方面，租房者比例最多的为民营企业职工，达 64.6%；其次为事业单位职工，为 45.0%。

调查显示，青年人才中租房居住群体的比例为 52.2%。这意味着，在北京的青年人才，有一半以上的人租房居住。租房问题日益凸显。

首先，房源供给与青年需求不匹配，多人合租成为失衡市场下的无奈选择。调研显示，刚毕业的大学生倾向于租住租金便宜、交通便捷、适合单身或情侣居住的小户型房屋，其婚前的理想居住面积均值为 55.4 平方米，理想

户型为一室一厅和两室一厅；婚后的理想居住面积均值也仅为 75.4 平方米。但房屋租赁市场上多数房屋套型面积偏大，租金偏高，租期也不甚稳定，受房东主观意愿的影响较为强烈。在难以找到价格合适的小户型房屋，又无力独自负担小户型高昂房租的情况下，降低居住质量、选择多人合租甚至群租往往便会成为大多数青年的无奈选择。

其次，缺乏明确监管政策，部分规定缺乏适用性，限制了有效房源的供给。长久以来，北京缺乏整治相关乱象的明确政策规定，缺少多部门联合统一的协调配合机制。部分政策存在过度严格，与租客实际需求相脱节，从而抑制有效房源供给的问题。

增加规范合租房源供给

为解决这些问题，课题组给出 8 条建议。第一，发挥地产中介积极性，盘活大中户型存量房，增加规范合租房的供给。目前，北京已有一些大型中介公司自主开展了规范化的合租中介业务，他们通过收购或收租市场上现有的小户型房屋获得房源，在对其实行不影响宜居性的改造后，面向青年租赁。而这种做法，不失为一种盘活现有小户型空置存量房源的新思路。在科学论证的基础上，可初步尝试与此类

地产中介的合作，制定出具体的改造、运营及管理标准，如人均居住面积不得小于 5 平方米、单间必须具备采光通风窗、不得对厨房厕所进行改造、手续费不得高于租金的 10%、租金价格不得高于同区位租金的 10% 等。

第二，鼓励地产商介入，提升符合青年需求户型的供给。在发挥市场决定性作用的同时，政府可适度出台倾向于青年需求户型的补贴政策，鼓励房地产商积极开发中小户型房屋，尽量增加以青年群体为潜在消费主体的地产项目，这一方面可以在土地资源一定的情况下，增加市场中房屋供给的总套数；另一方面也会进一步优化市场中房屋供给的结构，间接增加青年在租房市场中寻得合适房源的机会。

第三，鼓励兴建青年公寓，直接面向青年人才提供房屋租赁服务。第四，设立青年租客热线，及时受理青年投诉，为青年提供法律政策咨询。第五，创新社会管理方式，发动社会力量开展社会监督，提升违法成本。第六，制定和实施针对青年人才中弱势群体的租房保障体系。第七，“堵疏”结合，在规范租房市场的过程中，避免对租客权益造成二次伤害。第八，多渠道入手，加大相关政策的宣传力度，引导青年理性对待住房问题。

(据《中国青年报》)