限购松绑 能否改变楼市价格走势

在半遮半掩之中，呼和浩特率先为商品房限购松绑拉开了一条口子。

一周之后，济南拟取消限购的消息爆出，人们猜测会不会打响正式取消限购的第一枪。

尽管呼和浩特是以文件形式将“取消限购”落地的“第一城”，但此前各地政府“小动作”不断。据不完全统计，南宁、天津、无锡、海口、温州等城市已明确发文或明确表示限购政策已作调整。除此之外，福建、杭州、长沙、宁波、沈阳、昆明等城市放松限购的市场传闻也沸沸扬扬。今年以来，已有至少16个城市采取或直接放松限购条件、或放宽落户条件、或采取调整公积金贷款等方式促进楼市走量。

业内人士认为，此举与土地成交低迷有关。国土资源部土地市场成交公示中，已连续几个月不见呼和浩特和济南的踪影。这让严重依赖土地财政的地方政府开始坐不住了。

呼和浩特的做法为处在政策观望阶段的各地政府提供了想象空间。然而，老百姓更关注的是，限购与不限购，对房价会产生多大影响？“限购”松绑能否改变楼市价格走势？

朝令夕改为哪般

6月20日，呼和浩特发布限购松绑通知，其中提到，要充分发挥市场对资源配置的决定性作用，取消商品房销售方案备案制度，居民购买商品住房（含二套住房）在办理签约、网签、纳税、贷款以及权属登记时，不再要求提供住房套数查询证明。产权登记部门在办理相关业务时，不再对购房人的房屋套数进行查询。

不过在当日15:30左右，该文件被撤回。相关负责人表示，政府文件有两个字打印错误，需要重新发布。6天之后，这份名为《切实做好住房保障工作促进全市房地产市场健康稳定发展的实施意见》的文件再次出台，“（含二套住房）”被改为“（含二手住房）”。

错字改正，取消限购的本意却没有改。有趣的是，救市政策的朝令夕改并非呼市一家。据《第一财经日报》报道，这几年，沈阳、佛山、芜湖等城市，都经历了楼市救市“一日游”的现象。最先开始松绑限购“一日游”的城市是佛山。2011年10月11日，佛山住建局发文称，从即日起对四类人群放宽限购。不过，在当天深夜23点24分，佛山住建局又紧急发布通知表示暂缓执行。此事发生一个月后，成都一度放松限购政策，将限购范围从以家庭为单位放松至以个人为单位，经媒体披露后，这一政策口子随后又被收紧。其后的2012年2月9日，安徽省芜湖市政府出台了多项购房补助、补贴政策。不过，仅3天后，芜湖市发文暂停了此政策。

对于松绑政策“一日游”现象，上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为，这是迫于舆论的影响才“收回成命”。沈阳放松限购政策曝光之后遭遇了舆论压力。“地方压力比较大，一旦有一个地方推倒了限购令，其他地方也会跟进。”呼市已明确取消限购令，相关部门并未制止。对此，杨红旭表示，这意味着未来基本上不会出现“一日游”了。

坐不住的地方政府

近几个月的土地成交量低迷，让地方政府的财政腰包瘪了下来。

权威机构发布的库存统计数据显示，2013年年底呼市的住宅去库存周期达37个月，排在全国35个大中城市之首，按照目前的去化速度（指某地区过去开盘楼盘的剩余量和新开盘的剩余量总和的售空速度），未来消化库存周期至少需要10年。

与此同时，需求不足导致成交量下降。6月1日，中国指数研究院最新发布的一份报告指出，上涨近两年的中国百城房价，在今年5月份出现掉头向下的迹象。呼市位列百城跌幅榜中的第二位，不少受访者表示已经多少感受到了房地产市场的这种变化，最明显的就是二手房不好卖了。

济南的成交情况也不容乐观。根据济南住建委官方数据，2014年5月新建住宅网签面积33.8万平方米，同比下滑44.57%，环比下滑27.47。而今年1~6月，济南商品住宅成交套数约为20479套，较去年同期下降33.88%，商品住宅总销售额同比降幅约为32.33%。

去化慢、库存多、成交量下降，加之资金回笼慢以及银行贷款政策的限制让开发商对未来楼市感到迷茫，对土地“招拍挂”失去热情，开发商的观望态度在三四线城市表现得尤为明显。

5月30日，佛山市顺德区一地块因在挂牌期限内无人竞买而流拍。这已经是5月份以来，顺德流拍的第四宗商住用地了。5月7日，珠海平沙新城的珠国土储2014-22号地块因无人报价而流拍。根据中原地产的研究数据，截至4月底，三四线城市的土地流标率较去年年末增加了10个百分点至26%。而二线城市仅增长3%，一线城市则自5%缩减至3%。

面对萎靡不振的市场，多地政府开始为救市“摩拳擦掌”。地产评论人刘光宇指出，一方面，各地方迫于中央坚持宏观调控不动摇思路的压力，另一方面又因为中央“分类调控”指导下的引导以及库存压力的陡增，不得不采取放松限购的手段刺激需求。

北京师范大学房地产研究中心主任董藩告诉中国青年报记者，房地产把国民经济当中很多产业都连到一起，所以当房地产价格下行时，这些行业的需求都会受到影响，因此会影响GDP的增长。房地产价格下跌，“政府卖地卖不了，加上开发过程中的税和费上不来，收入会受到影响，有的地方政府没办法正常运转”。

限购是与非

全国房地产经理人联盟副秘书长陈宝存预测，除个别城市外，预计今年年内限购政策会在多个城市完全退出。他对中国青年报记者表示，现在的政策导向是稳增长，基本上是适度宽松的政策。政府的基本思想是“用市场手段解决楼市问题，而不是用调控手段”。

陈宝存认为，限购政策是“重大堰塞湖政策”。限购政策不但未消灭需求，而且积攒需求。分类调控是已经明确的楼市调控政策，每个地方根据自己的实际情况作出判断。“未来楼市走向取决于信贷政策”，他说，限购与否对楼市的影响并不显著。

董藩也表示，限购松绑的作用有限，“因为一套房子几十万元、上百万元，甚至在北京、上海要几百万元，所以只取消限购，贷款不配合，市场很难有特别明显的回暖。”

杨红旭持同样观点，短期内市场在降温，仅靠一个限购政策的放松，难以使市场发生逆转。“很多城市本来就没有限购，但还是在降温，所以限购并不是影响楼市的最关键的因素。”

限购政策最早出现在2010年4月17日发布的《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》中，“地方人民政府可根据实际情况，采取临时性措施，在一定时期内限定购房套数。”目前实施限购政策的城市有40多个。

刘光宇认为，限购政策刚开始实施时，对“不合理住房需求”的杀伤力非常强，很好地起到了抑制房价上涨的作用，房价涨幅应声而降。但是时间一长，“药效”冷却，其弊端也不断被激发出来。像汽车限购一样，有的人本来没有买车打算，但是因为限购所以非常珍惜购车资格，于是全家齐上阵，就是为了碰个彩头也要拼上一把，从而一定程度上刺激了需求。这种需求实际上对真正的刚需是不公平的。

让市场恢复还需具备哪些条件呢？董藩认为，“限贷”要松绑。同时，三四线城市之前放地量太多，若要促进交易，还要宣布紧缩土地供应，以促进当前市场恢复。否则，民众担心房价还会下跌，处在观望状态，交易得不到恢复。

杨红旭表示，影响楼市的因素主要有四：首先是信贷政策，现在的信贷政策较紧，首套房贷折扣非常少，房贷政策偏紧，制约了一些合理需求的释放。第二，经济下行压力较大，导致购房能力下降。第三，去年部分城市房价大涨，导致购房能力降低，大涨之后必然会有一个调整。第四，现在供求关系发生逆转，现在部分城市库存压力非常大，销售周期也很长，需要刺激需求。

供应和需求的变化左右着房价，那么影响房价的供需关系是怎样形成的？日前，长江商学院金融学教授、DBA项目与校友事务副院长陈龙在《财经》杂志上撰文，分析了更深一步的机理。他说：“房价上涨的最大驱动力并不是刚需，而是货币。”

陈龙认为，在1990年~2013年这段时间里，房价更多是被货币而非收入或实际经济增长所驱动，房价的涨幅最主要是一个货币现象。

具体而言，房价涨幅和人均收入、实际GDP、名义GDP、CPI、M0、M1和M2的相关性分别为35%、35%、40%、31%、52%、63%和71%。从这组数据中发现，房价涨幅与经济增长以及收入增长的相关性是最低的，均为35%；与货币涨幅的相关性却是最高的，尤其和广义货币，高达71%；这说明房价上涨的最大驱动力并不是刚需，而是货币。另一个有意思的证据是，房价和当年CPI的关系并不紧密。在过去24年中，当年M2的增长率和次年CPI涨幅的相关性高达63%，即M2的增加先和房价密切相关，然后才传导到CPI，而且CPI的增幅低于房价。

陈龙表示，一个国家的货币政策可以有多个目的，但通胀之锚必须选准；否则貌似通胀温和，实际上催生资产泡沫。由于中国央行独立性有限，也由于CPI涨幅貌似温和，货币政策在很大程度上被经济和汇率政策驱动。其结果是产生了世界最贵的房价之一地区，以及让公众缺乏信心的货币政策。

超发的货币引发了楼市的投资需求，加之地方政府的“谨慎”供地，供不应求的局面让房价降不下来。

然而，虽然一些地方的房地产市场急需资金，但相当一部分人担心，如果贸然改变货币政策，给资金松绑，可能会加剧房地产市场的泡沫，不利于实体经济的健康发展。

（据《中国青年报》）