

传言成真 业内人士谨慎乐观

杭州楼市“松绑”对房价影响多大



杭州限购政策回放

杭州市人民政府发
文规定：暂定在本市已
拥有1套住房的本市户
籍居民家庭、能提供自
购房之日起算的前2年
内在本市累计缴纳1年
以上个人所得税缴纳证
明或社会保险（城镇社
会保险）缴纳证明的非
本市户籍居民家庭，限
购1套住房（含新建商
品住房和二手住房）；对
在本市已拥有2套及以
上住房的本市户籍居民
家庭、拥有1套及以上
住房的非本市户籍居民
家庭、不能提供2年内
在本市累计缴纳1年以
上个人所得税缴纳证明
或社会保险（城镇社会
保险）缴纳证明的非本
市户籍居民家庭，暂停
在本市向其售房。

2011年2月
28日杭州限购

2014年7月
20日传言杭州
限购“松绑”

7月20日，在杭州
的开发商及房产媒体的
微信朋友圈里，开始
疯传这样一条消息：7
月21日上午8点半，萧
山区限购网签不再需
要查档，结束限购制
度；区农业合作银行二
套房贷首付放宽到5
成，利率不上浮按基
准，且“认房可不认
贷”。而到了7月21
日上午8点半，没有等
来官方的正式批文，多
方致电杭州房产相关
部门，也没有得到任何
关于此传言的肯定答复。

7月28日18时30
分，杭州市住房保障和
房产管理局通过官方
微博发布信息：从7月
29日零时起，购买本
市萧山区、余杭区住
房（含商品住房、二
手住房）不需提供住
房情况查询记录；购
买主城区140平方
米及以上住房（含商
品住房、二手住房）
不需提供住房情况查
询记录。

2014年7月
28日杭州正式
宣布“松绑”

传言已久的杭州楼市限购“松绑”终于成真。

杭州市住房保障和房产管理局7月28日晚通过官方微博对外发布消息称：今年以来，杭州房地产市场总体平稳，但住房供求的区域性、结构性矛盾比较突出。经研究，报市政府同意，从7月29日零时起，购买本市萧山区、余杭区住房（含商品住房、二手住房）不需提供住房情况查询记录；购买主城区140平方米及以上住房（含商品住房、二手住房）不需提供住房情况查询记录。

这一消息，意味着实施3年半的杭州楼市限购政策“松绑”。

杭州一直有着中国楼市风向标之称。今年2月，杭州楼市打响“马年降价第一枪”，引发全国的关注。在此后，杭州楼市冷清异常：商品房买卖不振，成交低迷，房价接连下跌，库存量不断增加。

杭州透明售房网的统计数据 displays，2014上半年，杭州市区新建商品房签约29153套，签约量较去年同期下降30.62%，其中，主城区新建商品房签约12871套，签约量较去年同期下降44.69%；签约均价每平方米15584元，较去年同期签约均价17883元下降12.86%。

上半年，包括萧山、余杭在内，杭州市二手住房成交13113套，成交面积119.4万平方米，成交金额179.7亿元，分别下降49.4%、48.6%、51.2%。同时，二手住宅价格变化明显，除3月以外，今年其他各月都低于每平方米1.5万元；主城区均价连续8个月低于每平方米1.9万元。

在国家统计局公布的“2014年6月份70个大中城市住宅销售价格变动情况”中，杭州新建商品住宅价格在5月环比下降1.4%之后，6月继续以环比下降1.8%的数据“领跑”全国。

一方面价格下行，一些新开楼盘甚至跌破板块价格“底线”，而另一方面，商品房库存激增。相关数据显示，截至7月28日晚9点，杭州市区住宅可售套数约93574套，非住宅约41134套，总计库存量达13.4万余套。

其中，萧山可售套数23209套，可售面积3239770.06平方米，其中住宅可售套数15971套，住宅可售面积2006967.14平方米；余杭可售套数50025套，可售面积5846004.37平方米，其中住宅可售41385套，住宅可售面积5060863.87平方米。

按照今年上半年杭州市区商品房成交速度计算，这些新房子去化需要20个月以上。

与之前已经取消或者放松限购的城市相比，杭州楼市的库存量显然压力不小，而更大的还来自于土地财政的压力。

同策咨询研究部5月发布的《45个楼市限购城市土地财政依赖度分析报告》显示，杭州土地财政依赖度高达156.4%，为45个限购城市中土地财政依赖度最高的城市。

杭州是中国第一个实行土地储备制度的城市。自1998

年杭州建立初步的房地产市场体系以来，由房地产带动的土地热卖对杭州GDP有着不小的贡献。2002年，杭州房地产投资额达196亿元，房地产业对GDP的贡献率达到11.6%。到2009年，杭州（包括余杭、萧山）土地出让金高达1054亿元，在全国70个大中城市中排名第一，甚至超过北上广深等一线城市。

而据相关统计数据，2009年杭州地方财政收入520.79亿元。土地出让金收入是地方财政收入的2.2倍。

但随着2011年2月杭州市出台《关于进一步做好房地产市场调控工作的实施意见》的限购政策，杭州楼市逐渐从火爆转向冷清，渐至低迷。

而低迷的楼市，也直接影响到杭州土地市场的成交。据统计，2014年前两个季度，杭州市区（含余杭区、萧山区）共成交土地92宗，总成交额543亿元，同比下降8.8%；其中主城区成交土地35宗，总成交额404.7亿元，同比下降2.2%。今年5月5日，杭州市区土地拍卖现场，计划出让的两宗商地均只有一家单位报名，最终均加价100万元直接成交。

实际上，7月中旬以来，杭州一直流传着限购调整或变相取消的消息。在消息盛传的21日，萧山新房签约套数一度达到122套，相比20日仅成交的27套，单日成交环比涨幅超300%，成为萧山近一个多月以来日均成交量最高的一天。

楼市“松绑”终于传言成真，但放开限购能否就此拯救楼市，继而导致新一轮房价的上涨？不少房地产业内专家认为，取消限购，或多或少都会激活一部分的增量需求，同时也会对市场整体看跌的预期带来一定的影响，但不足以影响整个楼市，市场更不可能因此出现反转。

浙江工业大学经贸管理学院院长虞晓芬认为，放松限购可能会刺激市场小幅度放量，但不大可能出现大幅度的放量。

对此，浙报传媒地产研究院院长丁建刚也表示，在当前银行信贷紧缩局面没有得到实质性改变的情况下，取消限购对拉动成交量增长作用有限。

不少房产开发商表示，虽然是利好消息，但对拉动房价不会有太高的期望。

从今年已经取消限购或作出限购政策调整的城市来看，限购政策的“松绑”或取消并没有改变市场基本面向下的大势，也并没有明显起到促进市场成交量回升的作用。

采访中，不少业内专家认为，“放松限购”对楼市的成交和价格的短期走势会起到一定的利好作用，但就长期来看，随着前期被压抑的需求的释放，还会有市场供求双方的博弈，甚至并不排除博弈会再度升级。“毕竟，杭州市大多数房企首先需要面对的是‘千方百计消化库存’”。

（据《中国青年报》）