

楼市新政出台

房价会否重演 2009 年的“疯狂”

3 月 30 日,中国人民银行、住建部、银监会三部委联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》,将二套房首付比例下限下调至四成,公积金贷款购买首套房首付最低降至二成。同日,财政部和国税总局也发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》,将普通住房营业税免征期由 5 年改为 2 年。

业内人士认为,四部委联手打出“金融+财税”的政策组合拳与 2008 年末出台的楼市政策似曾相识。2008 年 10 月,中央出台《关于个人住房转让营业税政策的通知》等措施,规定个人住房转让营业税“五改二”,首套房和二套房最低首付款比例下调至 20%。随着信贷、税收等多重政策叠加,房地产市场迅速转向,当年销售面积突破 9 亿平方米,同比增幅超过 50%;销售额高达 4.4 万亿元,同比增长 83%。

供需格局悄然生变

据中原地产研究咨询部数据,全国商品住宅待售面积自 2010 年起迅速攀升,尤其二三线城市存量增长明显,中国房地产供求格局已经发生了深刻的变化。

2009 年,楼市的回暖是以首次购房为主的刚性需求最早撬动了一线城市楼市的坚冰,形成市场复苏的“第一推动力”。此后,更多的改善性需求、投资性需求开始进场,并一度成为购买主力。

一位上海开发商回忆说,当时在有些城市,开发商不知如何定价,只好跟着周边涨价的楼盘把价格往上调;有些城市,均价 5 万元/平方米的豪宅,一天之内销售额达 40 亿元……此外,至第四季度,一些热门楼盘的买家中投资者已占八九成。

瑞银首席经济学家汪涛认为:“事实上,中国住房的内在供求格局已发生变化——当前的住宅建设量已超过城镇人口增长和住房改善带来的需求。由于房价下降以及理财产品和海外资产等其他投资渠道的兴起,支撑投资性需求的诸多因素也正在消退。”

瑞银发布的研报显示,根据 2010 年第六次全国人口普查数据,目前中国居民的自有住房占比达 85%~88%。而在城镇地区该比例约为 75%~78%。城镇住房建筑面积达 179 亿平方米,农村达 206 亿平方米。这表明,不考虑住房质量的前提下,2010 年时城镇和农村户均已拥有约 1 套住房。

上海中原地产研究总监宋会雍说,对比 2009 年楼市政策出台的节点,此次新政出台的市场背景有明显不同。“首先在供求关系上,当前楼市供求比达到 1.3:1,而 2009 年供求比才 1.1:1,当前供大于求的情况明显严重;其次,当前市场还是靠刚需或者改善型需求的购买力在支撑,而 2009 年由于没有限购政策,政策转向可以更充分地吸纳投资客入市;但现在市场上投资客相对减少,因为政策转向不足以让投资客相信存量可以一夜消除。”

此次新政出台,会否导致房价重演 2009 年的疯狂上涨?专家普遍认为,在我国经济增速放缓、结构调整的“新常态”下,尽管本轮新政将在短期内刺激楼市复苏,但由于影

响楼市的诸多因素已经发生改变,“量增价稳”将成为 2015 楼市新特征。

“为什么大家愿意买房子?因为房价涨得猛,过去 20 年炒股赔得多、赚得少,而买房子是肯定赚的,由于缺乏投资渠道,因此楼市的投资性需求比较高。”上海易居房地产研究员严跃进说,过去 3 年,理财产品的崛起,让中国居民的金融资产发生了转移。

汪涛认为,住房市场存在两种需求,一是改善性需求,另一个则是投资性需求。去年以来,由于房价增长显现出停滞状态,许多城市的投资性买房需

理财渠道渐宽

楼市投资投机性需求转向

求发生了逆转。“这是因为投资性买房就是看涨,如果房价涨幅不大或者下跌,那么在大部分城市投资买房的收益其实是负的。我国住房租金收益率非常低,而理财产品一般收益率在 4%~5%。

根据瑞银证券统计,2014 年,居民金融资产约有 16%投放于理财产品,股市投资则占到居民财富的 19%。“相比 2009 年,中国投资者有了比房地产更好的投资渠道,加之随着人民币国际化和资本账户管制的逐渐放松,投资海外资产也比以前更加容易了。”

经济步入“新常态”

中国楼市将“量增价稳”

旭辉地产总裁林峰表示,“房地产开发离不开宏观经济的整体支撑。房价增速跟 GDP 的增长是正相关关系。”

在 2009 年,中国的经济增速依然保持在“两位数”。而目前我国 GDP 增长已进入中高速发展期。“中高速发展让房地产市场不像过去 10 年那么火热,房价上涨速度也会慢下来。”林峰表示。

住建部政策研究中心主任秦虹表示,我国房地产市场已从总体偏紧进入到阶段性的总体偏松、部分区域过剩的状态。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示,从三部门联合下发的通知核心内容看,本次新政重点利好的是已经拥有一套住房、亟须改善但同时购买力相对欠缺的合理改善型人群。“新政表明政府已经依据我国楼市现阶段的市场特征,把鼓励政策从首次置业人群调整为改善型人群。在我国经济增速放缓、结构调整的‘新常态’下,尽管本轮新政会刺激楼市在第二季度持续复苏,但未来楼市像过去几年那样‘量价齐升’的情况将不会再现。”胡景晖说。

新华社北京 3 月 31 日电

信贷松紧不同 楼市“蓄水池”作用弱化

业内人士认为,自 2010 年起,中国楼市的信贷环境也由松趋紧。货币供应量增速趋缓使得楼市“蓄水池”效应弱化。

安信证券首席经济学家高善文认为,2009 年的货币环境十分宽松,加之经济高速发展,居民收入提高快,“这时候老百姓买房,也是非常理性的选择。”

世邦魏理仕中国区研究主管陈仲伟指出,2009 年 12 月末,广义货币供应量同比增长 27.68%,而 2015 年的增速目标为 12%。“楼市在某种程度上是一个蓄水池,可以吸纳超发的货币。房价也会随蓄水池的水位上涨。”

高善文表示,“2009 年,在 4 万亿的财政刺激和 10 万亿的货币刺激下,中国的房地产价格创出历史新高,

无论是一线城市还是二线城市,甚至包括县一级的地方都创了历史新高。”而在当前,中国房地产市场总体上正处于去泡沫和去存货的进程中。在此背景下,市场正在消化过去几年形成的大量过剩的供应。“这种供应过剩主要出现在二三线城市。”

一位银行人士告诉记者,2009 年,银行有大量的信贷额度,当时房贷属于优质贷款品种,为增加房贷配给,7 折利率屡见不鲜。而现在整体房价下行、房地产市场持续低迷的情况下,银行甚至连首套房购买者都不愿意给予优惠利率。

