

楼市迎来第五轮宽松政策？

业内人士分析认为 楼市后期或还将有放松政策继续出台

继降息、京沪等地放松公积金贷款住房贷款等四轮宽松政策后，上海又调整非沪籍购房政策。对此，业内人士认为，向来具有方向标意义的上海楼市此举意味着，房地产市场再迎第五轮宽松政策。

→松绑

上海调整非沪籍购房政策 定向放松住房限购政策

7月5日上海发布新政：对达到上海市居住证积分标准分值且缴纳个人所得税达到一定数额或职工社会保险缴费基数达到一定标准的非沪籍人员，定向微调住房限购政策。此前的7月3日国家税务总局也公布了“关于简化个人无偿赠与不动产土地使用权免征营业税手续的公告”，为减轻纳税人负担，决定不再要求相关人员提交赠与公证材料。

对于一系列涉及房地产的宽松新政，中原地产首席分析师张大伟分析认为，今年以来鼓励

住房消费的政策导向不仅仅是从宏观经济角度考量，更是由于楼市正面临痛苦的去库存阶段，这既关系到启动需求，又关系到化解风险。为此，中央政府一方面从财税、信贷、公积金等相关政策出发，鼓励改善性需求入市，另一方面通过住房保障货币化安置以加快商品房库存消化。他将今年上半年以来我国房地产市场经历的多轮政策放宽归纳总结为第一轮，各地的松绑限购政策；第二轮，央行的限购政策调整及降息；第三轮，各地纷纷发布的购房

补贴及央行的再次降准；第四轮，两会前后，开始鼓励自住及改善需求的政策，主要在公积金政策。他认为，从各地频繁出台的救市政策看，今年重点城市的销量好于去年是确定的，特别是在今年这部分城市的供需关系改善明显，房价很可能上涨，甚至幅度不会小。

→土地

上半年一线城市供地创新低 同比减三成

2015年上半年，全国百强城市的土地出让金锐减，合计出让11813宗土地，成交土地出让金7021.7亿元，同比2014年同期的10890亿元下调幅度达到了35.5%。北上广深等一线城市，土地出让金也明显减少，合计出让金在2015年上半年只有1655.64亿元，比2014年同期的2605亿元下调了36%。

从土地供应看，2015年以来，一线城市不论是住宅土地，还是所有土地供应都明显锐减，但供应的土地价格则出现了大幅度的上涨。以住宅土地为例，2015年供应的土地均价为16024元每平方米，同比2014年的11863元每平方米涨幅高达35%。土地供应稀缺，导致一线土地市场的争抢持续出现。以北京为例：2015

年前5个月北京仅新增土地供应26宗，这一数量也创造了自2009年以来近7年的同期新低。

中原地产首席分析师张大伟分析认为，供应减少，是全国主要城市出现成交减少的主要原因。包括北京等主要城市，虽然出让土地大部分成交溢价率非常高，但因为挂牌土地明显减少，造成了土地市场的人为降温。目前，北京挂牌的只有12宗远郊区土地，处于历史最低规模。一线城市和部分二线城市，地王持续频繁出现。整体房地产市场升温后，土地市场开始火热。

而包括北京、上海、广州等在内的14个城市的开发边界划定工作将于今年完成，开发边界将作为城市发展的刚性约定，不得超越界限盲目扩张。最近市场升温

后，一二线城市土地出现供应，房企就积极争抢。地王依然频繁出现，体现了房企对一二线市场的看多情绪。

→成交

7家企业6月份成交额环比涨226.3%

经过“3·30政策”两个多月的发酵，房地产市场确立了回暖态势，一线城市房价全面飞涨，深圳更是创纪录地增长，上海方面的涨幅也创了27个月新高。数据还显示，一线城市累计签约21万套，同期上涨了42.9%。

中原地产研究部统计数据显示：截至目前，6月公布的房企大部分业绩上涨，7家企业6月份成交额高达498.7亿元，环比5月份的395亿元上涨幅度达到了226.3%。6月份房企在市场好转的情况下，整体市场表现乐观，从上半年数据看，4家企业同比上涨，房企的数据越来越乐观。

5到6月份全国主要的54城市合计住宅签约套数明显上涨，其中6月份，住宅累计签约26.5万套，再次突破5月份创造的年内成交记录26万套。而从2015年上半年数据看，市场成交明显上涨，其中一线城市累计签约21万套，同比2014年同期上涨了42.9%，二线城市也上涨了16.9%，但三四线城市的成交量则基本平稳，整体市场恢复的趋势已经明显。

→后市

一线城市将成楼市复苏“领头羊”

从目前市场看，公积金政策是地方政府能够调整的最直接的购房工具，而且公积金的利率相当于商业贷款利率的六八折，对于市场有直接的刺激影响。2014年以来的第四轮房地产刺激政策开始继续升级，预计后期更多的楼市救市政策会继续出台。但因为各地市场目前库存压力不同，而从人口流入看，刺激政策对一二线城市相对影响较大，从三四线城市目前来看，整体降温的趋势依然难以改变。

后续房地产刺激政策还会有多种可能性，包括降准降息在下半年都有继续出现的可能性，地方政府的救市政策更是力度越来越大，购房者入市的积极性可能提高。北京、上海、深圳等城市，都再次出现了日光盘，一线城市的住宅用地供应减少，这种情况下，一线

城市在本轮市场复苏中成为“领头羊”。政策刺激对基本面较好的城市所带来的作用积极，而对供过于求的城市提振作用有限。
(据《北京青年报》)

