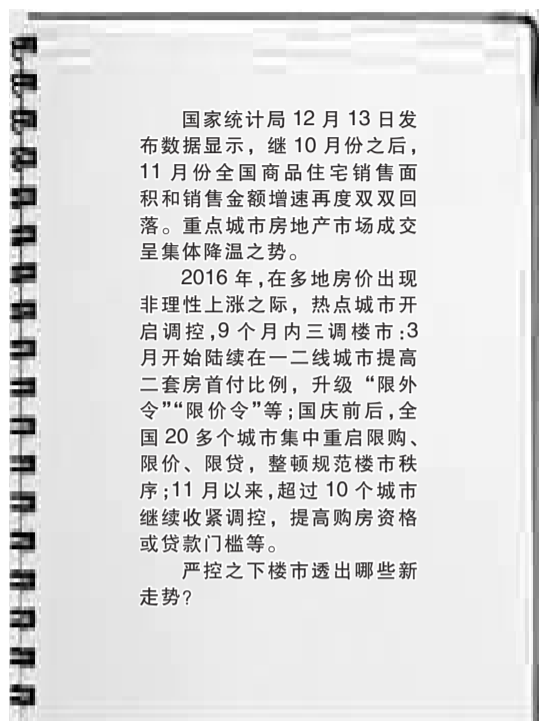


# 九个月“三调” 楼市透出哪些新走势



国家统计局12月13日发布数据显示,继10月份之后,11月份全国商品住宅销售面积和销售金额增速再度双双回落。重点城市房地产市场成交呈集体降温之势。

2016年,在多地房价出现非理性上涨之际,热点城市开启调控,9个月内三调楼市:3月开始陆续在一二线城市提高二套房首付比例,升级“限外令”“限价令”等;国庆前后,全国20多个城市集中重启限购、限价、限贷,整顿规范楼市秩序;11月以来,超过10个城市继续收紧调控,提高购房资格或贷款门槛等。

严控之下楼市透出哪些新走势?



## 【走势一】 房价:涨幅收窄大城市和中小城市明显分化

2016年,“恐慌式抢房”在多个城市蔓延,全国楼市成交量价齐升。国家统计局数据显示,1~11月份,全国商品住宅销售面积同比增幅近25%,销售金额增长接近40%。

10月份70个大中城市中,新建商品住宅价格同比上涨的城市有65个,占比超过九成;而在去年年底,这一比例仅为三成。

伴随着楼市虚火上升,调控也逐渐加码。从3月份开始到11月底,楼市调控历经三轮调控。首先,上海和深圳等一线城市,以及南京、苏州、厦门等城市提高购房门槛和贷款门槛。国庆前后,全国20多个城市密集出台调控措施,通过限购、限价、限贷、整顿规范房地产市场秩序等进行调控;11月以来,杭州、武汉和深圳等10多个城市在此基础上进一步收紧了楼市政策,进一步提高购房资格或贷款门槛。

密集的调控政策逐渐扭转了房地产市

场预期。易居研究院数据显示,11月全国重点城市楼市成交环比下跌超过20%。一线城市成交全面下滑,15个二线城市中有10个下跌,其中杭州、苏州和南京的跌幅均超过50%。

房价涨幅也持续收窄。中原地产研究发现,从市场价格看,多地都明显出现了前期虚高价格的二手房房源大幅降价的现象。其中,深圳二手房价连续2个月下调,南京二手房价出现19个月以来首次下调。

业内人士分析认为,在因城施策的政策框架下,大中小城市房地产市场将继续明显分化。穆迪副总裁曾启贤预计,2017年热点城市虽然需求暂时受抑,但住房供应短缺的局面难以在短期内扭转,因此房价继续上涨的压力仍然存在。但随着成交回落,未来整体房价涨幅将逐步收窄。

## 【走势二】 去库存:效果显著分化加剧

国家统计局数据显示,11月末,商品住宅待售面积40457万平方米,比10月末减少582万平方米,同比下降8.2%。

瑞银证券首席经济学家汪涛认为,2016年去库存效果显著,但市场分化明显。“当前三四线城市的存量情况分化明显,有相关产业依托和靠近一线城市的多数城市对人口有一定的吸引力,房地产市场需求旺盛。如东莞、惠州、昆山和廊坊等三四线城市的库存去化周期已在15个月以内。而多数东北、中西部三四线城市则由于过去几年盲目供地开

发,一些住房产品存在品质低且同质化严重问题,销售速度跟不上库存增加速度,库存消化周期在22个月以上,压力依然不小。”

新城控股高级副总裁欧阳捷表示,“在分化加剧中去库存”依然是2017年楼市“主旋律”。2017年楼市调控的首要任务仍是去库存,三四线城市由于库存压力高企,市场表现依然疲软,预期未来较长时间内政府都将维持宽松政策。目前库存压力较大、房价仍下跌的城市,在去库存政策刺激下成交量或有望提升。

## 【走势三】 去杠杆:银行普遍收紧房贷额度

与往年楼市反弹有所不同的是,今年部分城市房价暴涨、地王频出,与金融杠杆的撬动关联密切。

2016年房地产市场供需两端加杠杆现象显著。央行最新数据显示,2016年前三季度人民币新增贷款增加10.16万亿元,同比多增2558亿元。其中个人住房贷款累计新增3.63万亿元,同比多增1.8万亿元,增幅接近50%。部分购房者不仅将信贷杠杆用到极致,还利用首付贷等违规金融手段购房,进一步推动了房价上涨。

记者调查发现,今年房价上涨较快的城市,包括其周边辐射区域均出现贷款约束性政策。如20余城出台的调控政策中,多数降低了最高贷款成数及额度,并重启限贷

政策。上海等热点城市扩大了二套房的认定范围,只要曾有贷款记录就认定为二套房,同时还提高了二套房的公积金贷款利率。

此外,从银监会到地方商业银行,目前已普遍开始收紧房贷额度。如上海要求银行审慎评估借款人家庭偿债能力,防止信贷等各类资金,尤其是理财资金违规进入土地市场等。

中信证券预测,2017年国内银行可能将控制房贷增速,有选择性地放贷。中原地产分析认为,本轮限贷政策将快速抑制热点城市房价上涨态势,一旦房贷额度收紧,部分房企将以价换量,很多城市将可能出现房价下调。

## 【走势四】 土地市场:高价地出现频率明显衰减

今年以来,高总价、高单价、高溢价率的“三高”地块频现,地价高于周边房价现象普遍。中原地产数据显示,截至11月底,今年全国土地溢价率超过100%的高价地超过240宗,为上一个“地王高峰”2013年的3倍之多。

国家统计局数据显示,1~11月,全国土地成交价款7777亿元,同比增长21.4%。前50大城市中有10个城市卖地金额同比翻倍,50大城市楼面均价涨幅高达43%。

绿地集团一位高管表示:“往年开发商拿地基本都是靠自有资金和开发贷款,今年首次出现拿地‘配资’现象。宽松的货币环境导致土地市场资金过剩,不少城市地价泡沫明显。”

一位开发商坦承,“2017年楼市销售不会像今年一样火爆是大概率事件,拿了地王的企业都将面临入市难题。对于溢价率超过100%的项目来说,如果房价在未来1~2年内涨幅上不去,其资金链风险就很大。”

目前,调控政策在土地市场也初步见效。由于政府供地条件愈加严苛,房企拿地也趋于谨慎,高价地出现的频率近期明显衰减。中原地产研究中心统计数据显示,9月底以来,全国地王数量明显减少。总价在10亿元以上、溢价率超过100%地块,在10月仅出现17宗,11月只有15宗,为8~9月的三分之一。受访的开发商均表示,受到整体政策环境的影响,未来拿地将更加理性。

中共中央政治局9日召开会议,分析研究2017年经济工作。会议提出,明年要加快研究建立符合国情、适应市场规律的房地产平稳健康发展长效机制。

专家认为,建立长效机制关键要解决内火,完善制度建设。从此次会议看,下一步应加快住房制度、土地供应制度、住房金融体系、房地产税收制度、房地产市场规划、新型城镇化等一系列制度建设,以长效机制引导市场稳预期。

(新华社发)