



郑州晚报

楼市限购 蠢蠢欲“松”

地产股闻声大涨，业内称广深暂难松绑



楼市限购令签发4年之后，出现了“回收”迹象。

“温州已经向浙江省有关部门递交了限购松绑的申请，省里也找了房企开会，没有发声，仅仅是听意见，这个时候市场敏感。”浙江房地产市场资深人士、透明售房市场研究院院长丁建刚昨日接受记者采访时表示，杭州也已经召开了房企座谈会，官方听意见但“不发声”。

广州、深圳官方目前并未就松绑限购表态。保利、万科有关负责人告诉记者，对政策预期是“稳定”的。有几家不具名开发商说，政府都表态了要“市场化”，看好大的趋势会放松行政管制。松绑限购的消息昨日也刺激了资本市场，地产板块大幅上涨。

温州递交申请

据浙江当地透明售房市场研究院透露，温州已经向浙江省有关部门递交了限购松绑的申请。

根据官方统计数据，温州市房价已经连续跌31个月。温州有关“松绑”文件，涉及调整现行限购限贷政策，整体酝酿一揽子促进当地房地产健康发展措施。而在去年，温州就已经申请过一轮政策调整求松绑。

“杭州也已经召开了房企座谈会，政府人士并没有透露会怎么行动，只是纯粹向市场人士了解意见。”浙江透明售房市场研究院院长丁建刚昨日接受记者采访时表示。据透露，沟通会上，有关部门称，正在酝酿一系列促进房地产市场稳定发展的政策，其中包括限购的松绑以及二套房贷款门槛降低等。

在不少业内人士看来，杭州、长沙等城市酝酿和讨论松绑限购的可能性，并不出乎意料。丁建刚表示，面临降价风险的杭州和房价排名长期在二线中走低的长沙，地方政府和房企的调控意愿都并不强烈。

广深暂难松绑

对于广州和深圳松绑限购的可能性，记者昨日联系几大华南开发商，均表示还没有开类似会议，将听从政策方决定。

保利地产副总经理胡在新表示，今年政策强调以市场为主，广州应该不会有大的变动。如果政府简政放权，可能带来效率提升。同创卓越房地产投资顾问总经理赵卓文告诉记者，开政策研究座谈会这些事不是房企能决定的，要高层有这个意思，才能召集大家开会并探讨。而广州松绑的可能性不大。

事实上，广州市房管局今年

初有提出探索取消限购等策略，不过很快就有住建部重申有关政策。

合富辉煌市场研究中心副总经理龙斌就此告诉记者，即便探索建立有关机制，离推出市场也还有一段距离。近期看，多数业内并不认为“贵”为一线城市的广深会迎来“限购松绑”。“一线城市很难松绑，而且不动产登记也不会影响一二线城市房价。”方圆地产首席市场分析师邓浩志向记者表示，一线城市一直有供给缺口，以广州为例，每年的新增人口50万以上，若按照三口一户来计算，每年广州的住房需求为15万至20万套，而广州每年一手住宅供应量仅在10万~12万套，中间缺口巨大，房价也是因此上涨的。

克而瑞广州机构首席分析梁永光告诉记者，在没有更好的行政手段来抑制房地产过快增长前，限购是控制房价过快增长的最好手段。“广州的限购从去年一直延续至今，对房价调控的效果是明显的，今年继续实行限购，整体而言，对市场，特别是对楼价的影响不大，但今年不会像去年那样强势。”

地产股躁动

无论松绑行动有无进展，资本市场已经做出了积极反应。昨日，地产板块大面积上涨，其中中华远地产、嘉凯城、首开股份等8股涨停。

市场关于放开房地产限购的预期逐渐增加。根据日前中国指数研究院发布的2014年3月中国房地产价格指数系统百城价格指数报告，2014年3月，全国100个城市(新建)住宅平均价格环比2月上漲0.38%，是2012年6月以来连续第22个月环比上涨，涨幅较2月缩小0.16个百分点，涨幅再度趋缓。同比来看，全国100个城市住宅均价同比涨幅连续第3个月缩小。市场逐步平稳回归。

东兴证券分析，自去年11月份以来，房地产股的下跌是悲观和非理性的下跌，政府的调控思路已经从以往的打压转向加大供应转变，地产股有超跌反弹的需要。而政策在房地产行业今后的发展中仍将起到重要的作用。

“从大的政策方向看，限购肯定是要取消的，市场化的大走势很明显。”瑞银证券房地产分析师李宗彬告诉记者，现在政府提出倾向市场化的调控，那么中长期看放松调控就是趋势。只是短期还难做出，因为现实的问题就是，“一旦此时松绑，买房的预期就会快速上涨”。



【观察】松绑限购，刺激或有限

尽管松绑限购政策还没有最终定论，浙江地产业内已经对取消限购跃跃欲试，急欲发声。“限购限贷这些调控是中央的意思，从地方政府和房企的角度看，在市场没有那么好的时候，希望放松这很正常。”利时商业杭州分公司总经理李兴军昨日告诉记者，松绑政策也可能对开发商拿地和土地出让金形成比较好的影响。

限购会如何松绑？丁建刚建议，把最不合理的部分松动，比如对外地人限购；同时要保护刚需，大户型理论上都可以取消限购。

松绑限购又会对楼市产生多大影响呢？中原地产首席市场分析师张大伟接受记者采访时表示，包括温州等城市出现价格下调，主要是因为开发商资金链收紧，购房者按揭贷款被约束，因此即便限购松绑作用也不大。“放松限购等措施可能会短期刺激市场回暖，很可能很快再次出现大跌。”张大伟表示，目前的下调更多是为之前持续多年的矛盾还债，如果经济不调整结构，依然期待用刺激政策拉动房地产，很可能作用有限。

李兴军也告诉记者，目前全国很多城市的楼市供应不少，可以说房地产市场已经不再是绝对短缺，也不再是用4万亿就能拉动的，投资者也逐渐谨慎。“这意味着，无论限购政策怎么走，其实市场自身发展已经有了自己的规律。”

自2010年限购和房贷限制实施后，投资需求得到较好控制，处于历史区间的低端投资需求在总交易量中的占比(2007年1月~2013年10月)

