

浅析部分城市限购政策松动的原因

姚泽力 ☎: (86) 18600575728

✉: yaozeli@chinastock.com.cn

引言

据齐鲁晚报消息,7月10日起济南新房与二手房限购政策将全面放开,不管本地人还是外地人在济南买房都没有套数的限制。这也意味着在济南实施了三年多的限购政策将正式退出房地产市场。同日,搜房网的消息显示,深圳华侨城在上海开发的一个项目近期获得了预售许可证,该项目售价每平方米接近30万元,开创了上海房价的记录新高。上海市成为自上月以来第二个允许豪宅入市的城市。这意味着继北京之后,上海对豪宅的限价也已放松。

一、事件

继呼和浩特之后,更多城市加入到取消限购的行列中。在楼市大环境发生巨大变化的今天,曾经作为“政策红线”的限购,已不再是不可逾越的“雷池”。3月初全国两会上政府工作报告中提出的“针对不同城市情况分类调控”,将成为今年中央政府对房地产政策取向的最好注解。

不出所料,继呼和浩特之后,更多城市加入到取消限购的行列中。昨天记者从济南市房管局相关部门证实,济南已全面取消限购,“想买几套都可以”;而江苏无锡和福建厦门两个城市也相继传出取消限购的消息,虽然当地政府部门依然否认,但当地中介及业内人士均向记者证实,在执行层面楼市限购已形同虚设,只是尚未捅破那层窗户纸。

据齐鲁晚报消息,7月10日起济南新房与二手房限购政策将全面放开,不管本地人还是外地人在济南买房都没有套数的限制。这也意味着在济南实施了三年多的限购政策将正式退出房地产市场。同日,搜房网的消息显示,深圳华侨城在上海开发的一个项目近期获得了预售许

可证，该项目售价每平方米接近 30 万元，开创了上海房价的记录新高。上海市成为自上月以来第二个允许豪宅入市的城市。这意味着继北京之后，上海对豪宅的限价也已放松。

二、经济下行的压力和库存量成为关键因素

今年年初以来，在房地产销售和新开工持续低位的背景下，政策压力逐渐加大。这一压力既包括经济下行压力，也包括土地出让金收入和财政压力。2013 年土地出让金收入占地方财政收入达 5 成比例；而公共财政支出近 80% 的比例是弹性极低的，在土地出让金收入缩水的背景下，财政压力会明显加大，扩大基建支出等稳增长政策也成了无源之水。所以从某种意义上说，针对房地产领域的政策调整几乎是绕不开的一个环节。

除了呼和浩特，济南、无锡、厦门的限购政策调整均未以正式发文的形式官方通知，而是采用与市场“心照不宣”的口头通知或操作层面默许的方式。从目前看来，越来越多的城市加入限购放松的队列中来是大势所趋，口头通知或操作层面默许的方式将会继续成为主流。

“除了一线城市和少二线城市外，绝大部分城市房价表现温和，甚至呈下跌态势，限购已经丧失了存在的价值和意义。”易居房地产研究院副院长杨红旭认为。但即便是这样，地方政府却无法从容退出限购。除了呼和浩特，更多的城市其实或多或少的已经放松限购，但在舆论压力之下，放风、求证、辟谣，成了特定时期地方政府面对媒体的固定路数。

事实上，曾经作为“政策红线”的限购，在楼市大环境发生巨大变化的今天，已不再是不可越过一步的“雷池”。不过，在分类调控的大原则下，能不能取消限购、住建部会不会出手干预，还有赖于一个最重要的指标——当地楼市的库存情况。

呼和浩特高调取消限购并能顺利过关并不是偶然。总人口不过 300 万，可售库存高达 12 万套，以今年上半年月均成交 1000 套计算，至少需要 10 年才能去化，呼市库存之高在全国位居前列。

而无锡亦是长三角楼市库存高企的重灾区。搜房网数据显示，截至 6 月 27 日，无锡全市七区可售商品房源超过 15 万套，环比一季度库存上涨 8.1%，创历史新高；同时今年上半年无锡商品房总成交量仅 21632 套，平均每月成交 3600 套，创近三年来最低。以此计算，目前无锡商品房库存量需要近 42 个月才能去化。

不过也有例外，济南、厦门的库存情况并不算差。据北京中原地产研究部提供的数据，截至 5 月底济南商品房库存量为 51858 套，按照济南今年前五个月月均成交套数 3375 套计算，15 个月即可消化掉目前库存。而厦门更是楼市整体趋冷后少数的几个热点城市之一，仅 9.8 个月

即可去化库存，北京沪广深等一线城市的库存量还低。这或许也是济南、厦门仍不敢发文，在遮遮掩掩下暗中放松限购的原因。

三、放松限购难改调整趋势

然而，市场必须面对的是，限购取消并非挽救楼市颓势的救命稻草，各地政策微调未能提升市场成交的热情，市场全面进入量价齐跌阶段。6月全国主要新房市场成交依然低迷，成为今年以来月度成交量的第二低位。中原监测的40个城市数据显示，6月新建住宅合计成交面积环比下降17%，仅高于今年2月的成交水平。整体而言，多数城市6月成交量环比减少，而成交量有所增加的城市多受到降价项目的带动影响，因此短期来看，降价促销仍是提升市场成交的不二选择。

“本轮市场出现降温的原因与往年不一样，不同于2008年市场受外围金融危机影响波及步入全面下行通道，本轮市场转冷更多由于前期房价过快上涨等市场本身风险因素积累，以及前期成交集中释放带来的需求断档。”北京中原首席分析师张大伟认为，虽然2008年末对楼市的诸多刺激性措施引发2009年市场大幅反弹，但本轮微调的结果将不同于此前的市场反应。

一方面，房地产业面对着长周期的拐点和需求触顶压力，黄金十年已经过去；从另一方面来看，长周期并非唯一逻辑。这轮地产调整已经颇有时日，风险已经部分得到释放，资金来源、个人按揭和新开工都有一定触底回升迹象；政策放松也将有效平滑长周期冲击，总之短周期仍不排除企稳可能。我们提示对这一领域且行且观察。

中国银河证券股份有限公司 博士后科研工作站

北京市西城区金融街35号国际企业大厦C座 100033

电话：(86) 18600575728

传真：010-83571314

中国银河证券网址：www.chinastock.com.cn

中国银河证券博士后科研工作站网址：<http://www.chinastock.com.cn/yhwz/postdoc/index.shtml.chinastock.com.cn>