

“限字诀”逐步退场 楼市有望渐回暖

□本报记者 张敏



限价退场、限购松绑，显示地方房地产调控正逐渐做“减法”。分析人士指出，若市场不能在短期内好转，地方政府的“救市”力度或继续加大。眼下对市场能产生较大影响的当属信贷政策，若信贷松绑，无疑会刺激房地产市场成交好转。长期看，定向松绑可能成为大方向。



CFP图片

“紧箍咒”仅剩信贷

9月23日，武汉发文取消“限购令”。这意味着，目前全国仅有北上广深以及三亚、珠海等几个城市尚未对限购做出调整。同时，湖北、湖南、福建等地也以省级政府的名义出台松绑调控政策。

“大部分城市都已松绑限购，但效果并不明显，要想真正刺激市场，最终还得靠信贷杠杆刺激。”中原地产首席分析师张大伟指出，近期有关“认房不认贷”的传闻之所以备受关注，原因正在于此。

2011年初，为应对房地产市场过热，中央政府推出以“限购令”为代表的一揽子房地产调控政策，被称为“新国八条”。除备受关注的“限购令”外，“新国八条”还涵盖了信贷、税收、保障房建设等多个层面内容。

截至2013年，由于市场再度膨胀，监管层继续提高信贷政策门槛。其中，首套房遵循“首付三成”原则，多数银行的利率已上浮至基准水平。二套房首付比例则达到六成，利率约为基准利率的1.1倍。在一线城市，不仅二套房首付达到七成，且在二套房认定中，实行最严格的“认房又认贷”原则。

分析人士指出，从市场表现来看，信贷门槛提高，以及“限购令”的出台，对于抑制市场过

热、挤出投资投机需求而言，无疑有明显作用。这也是上述“一揽子”政策中，对调节市场最有效的两条措施。

随着市场交易的冷淡，从今年年初开始，越来越多的城市松绑“限购令”。相比之下，信贷政策并未作出同步调整。

尽管地方“救市”措施不断，但效果似乎并不明显。中原地产的数据显示，今年前8月，全国54个主要城市合计总签约商品房152万套，同比下降23.2%。张大伟指出，松绑限购效果有限，在当前刚需释放困难的情况下，信贷政策是最能影响市场的措施。

他还表示，房地产市场经过多年的高速增长之后，当前市场的供需关系已经出现逆转。在这种情况下，调控政策势必要逐渐“做减法”。此前一些城市的做法表明，在普通住房认定标准、税费支持等方面，政策均已出现大幅松动。在“新国八条”涵盖的一揽子政策中，仅剩信贷政策尚未调整。

来自国家统计局的数据显示，自2012年4月以来，全国商品房库存连续29个月保持上涨。最近两年多来，全国商品房整体库存比低点时上涨86.4%，近乎翻倍。

“救市”向纵深演绎

从地方政府的表态来看，信贷政策的调整已现端倪。9月15日，湖北省城乡建设厅发布通知，促进全省房地产市场平稳健康发展。其中强调，居民家庭贷款首次购买自住普通商品住房，首付款比例按30%执行，贷款利率的下限可扩大为基准利率的0.7倍。由于通知包含六项条款，共二十条细则，因此也被称为“鄂六条”。

在此之前，福建和湖南已先后出台“闽八条”和“湘五条”，四川也出台一系列松绑调控的措施。上述地区均对信贷政策有着或明或暗的调整或表态。

张大伟认为，地方政府并无对银行的管理权限，类似湖北省对于“首套房利率七折”的要求，大型银行的执行力度存疑。但各地政府依然发布上述文件，主要作用是给市场信心，增加市场购房者救市预期。

张大伟认为，在经济增速放缓、土地财政降温的情况下，房地产是地方政府能够想到的最容易刺激经济的办法。从目前各地房地产的降温情

况看，预计还会有多个省份发布相关文件，目的是提振房地产市场。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭也表示，“鄂六条”的出台，表明本轮房地产救市的第二波正向纵深展开。此前的第一波救市，主要体现在单个城市层面，而第二波已经升格至省级政府。

他指出，若市场仍没有好转，还可能出现更高层面的第三波“救市”，内容主要体现在个人房贷及房企融资门槛的降低，以及楼市调控长效机制的建立等方面。

各项数据显示，当前楼市信心正处于低点，并对宏观经济增速产生拖累。统计局数据显示，今年8月，房地产开发景气指数为94.79，比上月回落0.03点，为近20个月以来的最低值。同时，房地产投资增速已连续多月下滑，并低于固定资产投资增速。中原地产统计也显示，今年前9月，全国20大标杆房企合计拿地金额仅为1932亿元，同比减少1766亿元，降幅高达48%。

“金九”梦碎“银十”可期？

从销售数据上看，各项政策的放松，似乎并没有激活传统的销售旺季“金九银十”。中原地产统计显示，9月前21天，全国54个主要城市合计住宅签约131947套，环比8月同期基本持平。

其中，在一线城市，北京地区自住房签约减少，实际签约的纯商品房数量则与同期基本保持平稳。二线城市的成交量不涨反降，从6月开始限购松绑的刺激作用逐渐减弱。三线城市成交有所上涨，大部分城市都有以价换量的项目出现。

张大伟认为，从当前的市场表现来看，除非信贷政策出现大幅松绑，否则虽然9月总体成交量有望小幅回升，但传统的“金九”愿景恐将落空。

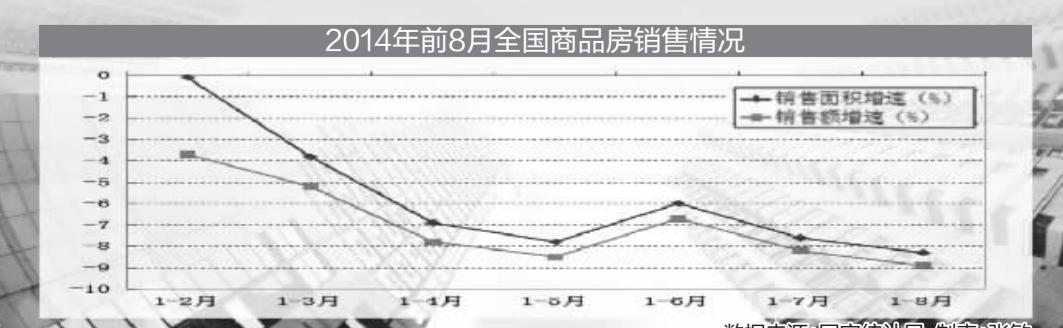
对于10月的市场，因存在多项利好仍值得期待。链家地产指出，信贷政策持续收紧是当前抑制需求的关键因素。此次市场传闻信贷政策松动如果得到证实，将具备全国层面刺激楼市的意味。如果再结合此前央行向五大行释放5000亿

元流动性的消息，会使得信贷政策全面松动的信号更具有可信性。

该机构认为，如果传闻中的“认房不认贷”和“首套房85折利率”最终证实，则会刺激无房无贷的首套房需求以及先卖后换的置换型需求，这部分需求有可能大规模入市。

从市场表现看，经过半年多的压抑之后，部分项目欲借助年内最后的销售机会入市。近期，位于北京海淀区的高端物业项目“五矿万科如园”推出“楼王”，显示出对市场回暖的信心。京城多个刚需项目也欲降价入市。

来自国家统计局的数据显示，截至今年8月，全国70个大中城市的新房平均价格已连续4个月出现环比下跌，且跌幅不断扩大。分析人士指出，随着政策层面利好消息的进一步释放，以及房地产项目“以价换量”的扩大，未来房地产市场成交量有可能小幅回升。



地产股走强需看政策“脸色”

□本报记者 赵静扬

紧盯政策走向

尽管不少城市已取消或放松限购政策，但近期房地产相关数据表明，政策松绑对房地产市场的提振作用有限。分析人士指出，前期地产股股价上涨对政策预期反应较充分，未来龙头房企、区域概念等细分板块或存在较大投资机会。整体而言，地产股能否走强仍有赖于政策松动力度。

机会仍存

1至8月房地产市场运行数据显示，商品房销售面积同比下降8.3%，降幅比1至7月扩大0.7个百分点。商品房销售额下降8.9%，降幅比前7个月扩大0.7个百分点。东兴证券指出，在楼市销售继续疲软的情况下，包括湖北等地在限购政策放松后，又开始放松信贷政策。东兴证券认为，在行业下滑中，限贷政策存在宽松空间，且限贷放松对于销量恢复将起到显著作用，从而会提振地产股。投资者可以关注逆周期发展能力较强的公司、龙头企业以及京津冀经济圈、自贸区等区域性投资机会。

华融证券指出，作为上一轮调控的两项核心政策，各地限购放松之后，下一轮政策放松空间在于信贷。目前从银行层面来看，限贷政策已开始放松，对首套房贷的认定标准在发生变化。随着政策全线放开，四季度房地产销售有望回升。

国信证券认为，宏观数据低于预期，地产板块防御机会凸显。8月规模以上工业增加值同比增长6.9%，环比回落2.1个百分点远低于市场预期；社会消费品零售总额同比增长11.9%也不及预期。宏观数据不理想使政府放松政策刺激经济的可能性上升，A股地产板块的防御性机会将再度凸显。

华融证券预计，短期来看市场预期较悲观，房地产行业调整仍未结束。在目前存货偏高的情况下，收缩投资、加大去库存力度是房企的主要任务，四季度房地产市场仍将以下降为主。

东兴证券则认为，目前房地产股估值仍处在历史底部。下半年政策放松的方向明确，“两限”政策全面转向或引发增量投资者参与，房地产股仍有创新高的机会。