



政策风向

伴随房地产调控政策的逐渐升级——

限购措施向二三线城市扩展

过去一年,房价在跌宕起伏的调控态势中继续上涨。伴随调控政策的逐渐升级,“限购”一词出现在各地的调控细则中,成为去年乃至今年楼市调控的标志性热词。在1月份以来陆续召开的地方“两会”上,限购也与房价调控一道被广泛热议。

承载房价调控重望

1月份“国八条”出台以来,全国共有北京、上海、南京等17个城市和山东省重新出台或者升级了楼市限购政策。

加之不少城市正准备出台调控细则,目前明确提出将实行限购的城市已达36个。

尽管去年楼市调控政策如同冲击波般轮番出台,但是房价始终维持在高位。限购令因为在打击投资投机性需求上最为严厉和有效,因此被寄予厚望,成为楼市调控中最引人瞩目的也是最给力的举措。今年诸多城市出台或升级限购令,预示着以限购为主要措施的新一轮调控已经在房地产市场全面展开。

以北京和上海为例,在各地的限购令中,“外地限二、本地限三”是大致思路。“京版15条”规定,已经拥有两套住房的北京籍市民禁止再购第三套房,外地家庭限购第二套房。上海落实“国八条”的调控细则规定,对已拥有2套及以上住房的上海户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非上海户籍居民家庭等,暂停向其售房。

各地限购力度的差别主要反映在限购区域上。北京、上海等一线城市较为严厉,限购区域的范围均为全市,但是一些省会城市的限购范围较为狭窄,例如成都、南宁



等的限购范围仅限于市区。

许多人认为,打击投资投机性住房需求和加大保障房的供应力度是楼市调控的长期举措,今年限购仍将是房地产调控重点,在新的政策出台之前,限购力度不会轻易放松。从效果来看,限购对打击不合理需求立竿见影,但是也有很多专家指出,限购带有一定的行政强制色彩,对按照户籍、社保和纳税证明来设定限购门槛存在疑问。对限购的讨论有可能会带到今年的全国“两会”上。

限购措施逐渐升级

限购从初步的思路演变成楼市调控的核心措施,与去年楼市的整体走势有关。

去年4月,针对部分城市房价过快上涨的局面,国务院发出了被称为楼市新政的《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》,通知初步提出,地方人民政府可根据实际情况,采取临时性措施,在一定时期内限定购房套数。作为一线城市的典型代表,北京于2010年4月30日率先推出限购令,暂定同一购房家庭只能在北京市新购买一套商品住房。

在楼市新政中,限购只是一个初步思路,没有明确的要求。总体上此轮调控在一定程度上给房地产市场降温,但是一些地方政府仍在观望,出现了近5个月的政策真空期,调控政策缺乏连续性,而且

由于政策落实不到位,加之开发商和投资者有很多应对手段,各地房价在去年6月份以后又出现了一波快速上涨。

面对房价再次反弹的不利形势,9月份住建部等七部委联合出击,出台了二次调控五项细则,要求房价过高、上涨过快、供应紧张的城市,在一定时间内限定居民家庭购房套数。继北京之后,上海、广州、深圳等一线城市以及福州、海口等二线城市纷纷跟进推出限购政策,并与限购、提高二套房首付比例等构成了二次调控的核心措施。

去年四季度的楼市走势逐渐反映出限购的威力,不少城市的楼市新增客户需求锐减,成交量出现了明显下滑,开发商打折促销的现象增多,折扣幅度也越来越大。但是这仅仅是开发商应对销售量下滑的试探性举动,房价实质上并未明显松动,一线城市甚至还在岁末出现了反季购房潮,房价反弹上涨的压力始终不减。

今年1月,楼市调控力度再度加码,在国务院推出的“国八条”中,限购成为诸项调控措施中的重中之重,明确要求在房价过高、上涨过快的城市,从严制定和执行住房限购措施,在2月中旬之前出台住房限购实施细则。

限购向二三线城市扩展

国家统计局2月18日公布

的1月份70个大中城市房价数

据显示,有60个城市的新建商品住宅价格环比上涨,而与去年同期相比,涨幅超过10%的城市有10个。显然,去年楼市整体调控的效果并不理想。

1月份各地限购细则出台后,限购不仅成为众多购房者 and 市场主体关注的热点,在陆续召开的地方“两会”上也成为热议话题。各地的政府工作报告大体上描绘出今年楼市调控的思路,就是将“最严厉的调控”进行到底。尤其是北京、上海等一线城市的地方政府对房价调控的态度坚决,在调控向纵深推进时,限购也在全国范围内逐步推开。

“国八条”中提出的应出台限购细则的城市为各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市。除去一线城市和省会城市,2月22日,无锡成为首个落实“国八条”出台限购令的地级市。限购逐渐向二三线城市扩展,有望直接阻断部分不合理购房需求。

今年以来,限购不论从范围上还是力度上都比去年有所加强。据了解,住建部已经初步拟定了第三批执行限购令的城市名单,主要针对已出台的前两批限购令名单城市之外的大中型城市以及交易比较活跃的三线城市。这意味着,今年限购将成为覆盖全国范围的楼市调控重要措施,而执行力度将大大增强。

(据新华网)



楼市资讯

住建部

五年后保障房覆盖率将达20%

未来五年,我国计划新建保障性住房3600万套。到“十二五”末,全国的城镇保障性住房覆盖率将从目前的7%~8%提高到20%以上,基本解决城镇低收入家庭住房困难问题。这是记者日前从住房和城乡建设部了解到的。

“十一五”期间,我国以廉租住房、经济适用住房等为主要形式的住房保障的制度初步形成。通过各类保障性住房建设,五年间,全国1140万户城镇低收入家庭和360万户中等偏下收入家庭住房困难问题得到解决。到去年底,我国城镇保障性住房覆盖率已达7%~8%,城镇居民人均住房面积超过30平方米;农村居民人均住房面积超过33平方米。

未来五年,全国计划新建保障性住房3600万套,大约是过去10年建设规模的两倍;同时,每年还将改造农村危房150万户以上。

值得一提的是,2011年全国将开工建设保障性住房和棚户区改造住房1000万套,比上年增长70%以上,创历年之最。目前,上述任务已分解到各地。(据新华网)

南京

2月商品房成交比1月下跌73%

南京网上房地产公布的数据显示,2月份南京全市总共成交商品住宅1942套,比1月份的7188套下跌73%,其中江宁、江北两大板块的成交量占了一半左右。“不足2000套的成交量虽然不多,不过从近5年的数据来看,还不是最少的。”根据南京市房管部门提供的资料,记者发现从2007年至今,每年2月份的成交变化都相当大:2007年2月全市成交4066套商品住宅,2008年为1743套,到了2009年是5502套,2010年则为1899套。

“不难看出,相比去年和2008年,今年2月份1942套的成交量还说得过去,但是比起2007年和2009年就差得远了。”业内人士表示,通常每年的2月份都在春节前后,房产销售均位列全年的低点,尤其是受到“限购令”的冲击,今年的成交量不高也可以理解。

(据新华网)

房产新政冲击房产融资
房产抵押率普遍下调

“以前企业通过房产抵押,我们的放贷额可能达到房产估值的七到九成,但现在普遍降低到五到六成。”昨日,武汉一家外资银行信贷部人士透露。

抵押率下降二至三成

记者在典当行业了解到的信息也证实了这一变化。

在房地产市场火爆的时期,中小企业以自有房产融资并不太困

难。武汉市典当行业协会秘书长林志春介绍,去年全市典当渠道共完成中小企业融资接近40亿元,其中房产抵押融资比例达到50%左右。

记者了解到,此前中小企业通过典当行房产抵押融资,一般抵押率在七到九成,而目前抵押率普遍开始向五到六成变化。

短期仍是“硬通货”

“资金不能正常归还,不利于典当行资金周转,降低了典当行收益,再加上变现房产耗费的成本,典当行肯定不愿走到这一步。”武汉谦和典当总经理高鹏表示,目前企业寻求典当行融资,除相应的抵押物评估外,对企业经营情况的判断也将更为细致。“典当行放款大多是对企业的救急,这笔钱能不能帮企业渡过难关、能产生多大回报,都要严格把控。”他说。

记者了解到,目前房产抵押融资在典当行的综合费用,一个月在2.7%以内,典当融资一般周期在3~6个月。

“在这么短的时间内,房产价值大幅波动的可能性很低,再加上目前企业拥有的固定资产并不是很多,所以短期内房产依旧是中小企业融资的‘硬通货’。”业内人士分析。

(据新华网)

