

# 楼市因城施策继续深化 限制性政策正逐步弱化



## A 多地对限购政策进行调整

为稳定楼市,近期各地因城施策的节奏进一步加快。今年9月以来,已有多个热点城市对现有的调控政策进行优化,内容涉及二孩、三孩家庭允许购买多套住房、放松公积金政策、发放购房补贴等,不少城市还直接放松限购政策。此外,部分城市还传出扩大新房备案价格浮动比例的消息,说明对于价格的限制性政策也在弱化。

这些调整的背后,是监管层对“用好政策工具箱”的鼓励,以及各地对市场信心不足的担忧。

经过年内三次降息,房地产市场的信贷成本已处于低位。如今,随着各项限制性政策的进一步弱化,房地产市场的信心能否恢复?

9月15日,青岛市住房和城乡建设局官方公众号发文称,缩小住房限购政策的范围,除市南区、市北区(原四方区域除外)外,不再实行限购政策。同时,二孩、三孩家庭可增购1套住房,外地居民居住满半年限购1套;二手住房不再限购。

同日,《济南日报》发布消息称,济南继续对二环以内的历下区、市中区实施限购。这也意味着,济南市的其他区域不再纳入限购范围。

在此之前,宁波、苏州两地也分别对限购政策进行了调整,使之更有利于刚需和改善性需求的释放。

在此轮因城施策的调整中,除宁波、苏州、青岛、济南等二线城市外,一些三线城市也有相关的动作出台。

9月上旬,湖南常德、湖北襄阳分别对公积金贷款政策进行优化,包括提高公积金贷款额度上限、放宽借款申请人家庭还贷能力测算标准等。徐州则于9月13日发文,提高三孩家庭公积金贷款最高额度。此外,浙江省兰溪市、江苏省泰州市、湖南省浏阳市也于本月出台政策,以发放购房补贴、允许二孩和三孩家庭购买多套住房等措施,来吸引购房者。

区县一级的政府部门也表现出了紧迫感。9月13日,河北省邯郸市下属的磁县和成安县发布《关于支持房地产业良性循环和健康发展的十条政策措施》,对楼市政策进行优化,并将任务细化到各职能部门。此前,安徽省淮南市高新区管委会也发文,在区域内实行购房补贴。

楼市政策的优化,覆盖了不同能级的城市,体现出对因城施策的

深化已经是普遍现象。有分析人士指出,在棚改货币化退潮后,三四线城市需求不足,近年来增长乏力。相比需求潜力更大的一二线城市,其现状更加值得关注。

值得注意的是,很多城市已经不是首次对政策进行调整。出于稳定市场预期目的,今年以来,不少城市已多次对政策进行优化。

以青岛为例,今年6月3日,青岛就对中心城区房产政策进行了调整,将黄岛区、城阳区(含高新区)、崂山区王哥庄街道调出限购区域。5月和8月,青岛还两次调整了公积金政策。

中指研究院指出,今年以来,全国已有超250个省市优化调整楼市政策超700次。其中,4月至6月曾是政策密集出台期;7月至8月,各地因城施策有所放缓;9月以来,这种节奏进一步加快。

来自监管部门的支持和鼓励,是近期因城施策得以深化的主要原因。7月28日召开的中共中央政治局会议指出,因城施策用足用好政策工具箱。8月末的国务院常务会议也表示,允许地方“一城一策”灵活运用信贷等政策,合理支持刚性和改善性住房需求。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,近年来,中央监管部门在楼市调控中更强调“压实地方责任”,但同时也赋予地方政府更大的调整权限。因此,近期很多城市都出台了稳楼市政策,且并未遭遇“一日游”的窘境。

他指出,按照现有的政策方向,楼市政策继续优化是未来的大趋势,主要表现为限购、限贷、限价等各项限制性政策的弱化。但在重点一二线城市,寄望于这些政策彻底取消并不现实。

## B 稳定预期 强化信心

市场方面,对于稳定预期、强化信心的需求已十分迫切。

2022年,楼市开局略显低迷,但相较于往年,整体交易数据并不差。今年第一季度,全国商品房销售规模虽然低于去年同期,但仍高于2018年、2019年和2020年的同期水平。进入第二季度,部分城市疫情反弹压力较大,在严格的防控措施下,房地产交易一度受阻。4月和5月,商品房交易规模连续创下近五年的同期新低。

在此期间,各级监管部门推出多项稳楼市措施。5月中旬,监管部门将首套房贷利率下限在5年期LPR基础上下调20个基点,随后又宣布降息。6月,房地产市场的各项指标有所改善,在纳入国家统计局的70个大中城市中,房价上涨的城市数量创去年9月以来的新高。

但6月下旬,部分项目出现停工停贷现象,并出现蔓延,给市场带来了一定的心理影响。进入7月,随着传统淡季到来,房地产交易规模明显下滑,楼市复苏的势头被阻断。8月,央行再度降息,但市场交易仍然没有真正的起色。

进入传统的“金九银十”,市场仍然表现不佳。据中指研究院监测,今年中秋假期期间,代表城市商品住宅成交规模较去年中秋假期降幅超三成。该机构认为,当前房地产市场情绪仍较为低迷,需要时间修复。

今年8月15日,国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长付凌晖在新闻发布会上表示,“总的看,房地产市场呈现下行态势,当前整体上处于筑底阶段。”业内人士普遍认为,这种筑底的态势已经延续至今。

此轮的政策深化,能否起到强化信心的目的?

严跃进认为,一方面要看政策的力度,以及叠加效应能否实现,政策力度大、针对性强的城市,效果更容易体现;另一方面则取决于所在城市的基本面,市场需求潜力较大的一二线城市更容易回温。

北京某上市房企相关负责人则认为,就整体市场而言,信心的恢复恐怕需要较长时间。因为相比于对需求端的“减负”,对供给端的限制性条款仍然较多。且鉴于企业运作的复杂性和房地产开发的周期性特征,企业信心的恢复恐怕需要更长的周期。

但他同时认为,在各地强力的“保交付”措施下,短期来看,市场的恐慌情绪有望缓解,预期也将逐步恢复。

目前来看,一些积极的信号已经出现。9月15日,2022年杭州第三轮集中土拍落幕,19宗地块全部成功出让,总成交金额430.6亿元,成交楼面均价20741元/平方米,平均溢价率5.13%。中指研究院指出,此轮土拍中,各项指标表现良好,房企的参与度也较高,既体现出杭州楼市的韧性,也能给其他城市带来一定的信心。

分析人士指出,正在进行的重点城市2022年第三轮土拍,有望成为市场变化的“晴雨表”。此轮政策的效果,将在土拍中得到一定的体现。(据《21世纪经济报道》)