

## 国庆前后多地楼市调控政策密集发力

## 高温不退的楼市,终于要降温了吗

专家称,预计后续还将有更多城市升级楼市调控政策,拐点已出现

据新华社

2016年10月8日,农历九月初八,寒露。历书说:“九月节,露气寒冷,将凝结也。”这一时节,我国大部分地区气温将持续下降。刚过去的国庆节长假期间,北京、苏州、郑州、无锡、合肥、南京、广州、深圳、厦门等城市重启限购限贷。高温不退的楼市,终于要降温了吗?

一盆调控冷水:  
长假楼市立竿见影

北京北四环一热门区域的房地产中介机构门店里,经纪人孙强说,“京八条”已经给市场泼了一盆冷水。

孙强和同事中秋小长假期间一天都没有休息。整个9月,客户越来越多,有买有卖,最多一天带过10拨客户看房子,每天晚上11点才能下班。“国庆长假前三天只带过两拨客户。”传统的“金九银十”楼市,七天长假输给三天小假已成定局。

孙强提供的一套一居室近期调价记录显示,这套住房从8月底350万元到9月20日快速提价到400万元。10月4日、6日下调价格已累计5万元。9月底政策出台前很多业主都“瞄准”时机不断加价,这几天已经有了明显下调价格意向。

自9月30日至10月7日,北京、天津、苏州、郑州、成都、济南、无锡、合肥、武汉、南京、南宁、广州、深圳、佛山、厦门、东莞、珠海、福州、惠州等地重启限购限贷。

记者梳理发现,国庆期间各地出台的楼市调控政策内容虽有异同,但核心内容都是限购限贷:

杭州市住房保障与房产管理局统计数据 displays,长假期间,杭州市区二手房共计签约942套。虽然成交火热,但受楼市调控措施密集出台影响,“抢房”的外地投资客明显减少。

“我爱我家”热线客户咨询量明显增多。受信贷收紧影响,预计将有2-3成客户有可能取消或延缓换房计划。

在天津,从“我爱我家”国庆期间二手住宅实际交易量来看,与9月同期相比减少50%。客户方面,非津籍客户受限购影响较大,需求量预计比上月将减少20%-30%。

业主方面,虽然主动降价的现象尚未出现,但涨价的冲动已经得到一定抑制,业主挂牌报价更加理性。

在苏州,国庆期间二手住宅交易量明显减少,咨询了解新政策的客户多,但出手的大幅减少,市场降温态势明显。

业内人士指出,通过限购,可以抑制部分城市非理性购房群体,特别是部分跨区域投资性购房者以及多套房置业者;通过限贷,可以制约部分非刚需群体资金来源。与此同时,多数城市开始积极扩大土地供应,在一定程度上稳定市场预期。

卖家、中介、买主  
楼市谁在观望

“假期楼市冷清也有可能是受出游影响。下一步销售策略和价格是否会调整,还



不好说,要看市场反应。购房者在观望,我们也在观望。”北京丰台区一个住房项目的销售人员张先生介绍。

记者走访北京朝阳、东城、丰台多家中介机构,与新政策出台前门庭若市相比,这些中介机构虽然没有休息,但冷清不少。

作为“新杭州人”,在杭州武林商圈一家股份制商业银行工作的小冯,随着这轮楼市暴涨与调控,心情犹如坐过山车。参加工作两年来,小冯陆陆续续看过不少房子,还在犹豫是否入手时,却发现杭州房价已经站在山岗上。杭州出台楼市调控措施后,小冯越发勤快地看房子,打算在楼市价格适当回调时出手。

国庆期间,通过“我爱我家”达成的新增合同签订量、新增客源量、新增房源量、新增带看量等数据全线回落,市场明显降温。

杭州透明售房研究院院长方张接认为,国庆黄金周并非工作日,成交数字参考意义受到限制。杭州此前已经密集出台相关调控措施,一定程度上限制了投资性需求,但力度仍然偏宽松,市场对后期政策加码有预期。

预计杭州楼市十月成交将受到较大影响,呈现“量缩价稳”态势。“多种因素叠加,购房者观望情绪开始变浓。”浙江大学房地产研究中心主任贾生华教授表示,在房地产市场面临风险的形势下,进一步出台抑制性调控政策很有必要。

总体来看,本轮政策有望取得积极效果,防止市场非理性发展。但各城市在出台政策时,也应考虑到刚需群体的合理置业需求,进行针对性区分,维护市场理性运行,避免出现大的波动。

从一线往四线张望  
“拐点”到了吗

“历时18个月,一路飘红的一线楼市即将迎来拐点。”伟业“我爱我家”集团副总裁胡景晖说,据伟业“我爱我家”市场研究院统计,北京区域,10月1日-6日,新建商品住宅(不含保障房)网签量仅为204套,与9月同期相比大跌73.7%,与去年同期相比下跌42.2%。10月1日-6日,二手住宅网签量仅为152套,与9月同期相比大跌96.5%。

“预计后续还将有更多城市升级楼市调控政策,楼市政策拐点已经出现。”中原地产

首席分析师张大伟认为,这一轮限购政策,对外地户籍的购房资格和信贷资格开始收紧,意味着调控从过去的一线蔓延到二线城市。预计楼市很可能从北京等一线城市开始降温。

业内分析认为,从各地集中出台的调控政策看,主要以二线城市为主,而且基本都是前期房价涨幅较高的城市。从出台政策的城市特点看,可以判断,未来还将有多个城市加入调控行列。

调控政策密集发力,房价会降吗?易居中国研究院智库中心研究总监严跃进认为,中国楼市政策的拐点已在今年第四季度正式开启,而市场拐点会在明年,2017年第二季度部分城市或有“量价齐跌”的现象出现。但必须认识到,此类市场拐点是周期性的,而非实质性下跌。

一些业内人士认为,楼市后市成交量或将回落。“四季度成交下滑是大概率事件,今年在成色十足的‘金九’之后,‘银十’的成交量会明显下滑。”一些业内人士预计,通过政策调控,房价过快上涨的势头将得到遏制。“预料房价将逐步回落,努力回归到合理区间。”张大伟说。

业内分析指出,预期土地市场热度有所下降。受限购政策的影响,开发商将重新评估市场,改变以往对市场的乐观预期,拿地回归理性,短期内将对土地市场起到降温作用。

张大伟认为,横向比较,深圳限购政策最猛。不过从政策内容看,有的城市可以说是“蜻蜓点水”。

厦门大学管理学教授戴亦一认为,这次调控体现压一线、稳二线、活三线的思路,属于有保有压,和几年前的调控相比颇为不同。多座城市如此“轻重有序”的楼市调控节奏,体现了“因材施教”。既给不同城市间观察“限购疗效”留下“观察窗口”,又给一些城市留下继续从严调控的施展空间。

不过一些分析人士认为,一些城市尤其三四线城市仍然面临去库存压力。

业内人士认为,当前房地产市场去库存大体格局为一线城市“涨价微库存”,二线核心城市“涨价降库存”,三四线城市“平价高库存”。作为“沉默的大多数”,三四线城市库存形势依然严峻。北京、深圳、南京、杭州、苏州等新一轮限购、限贷等政策能否执行到位,将在很大程度上决定房地产市场的结构性矛盾能不能有效化解。