

楼市限购短期不会全面解禁

本报记者 罗兰

《人民日报海外版》（2014年08月01日第02版）

分化趋势加剧 调控因地制宜

今年上半年,全国房地产市场出现销售下降、价格下调的情况。国家统计局的数据显示,1—6月,商品房销售面积同比下降6%,销售额下降6.7%。不同地区房地产价格出现分化,二、三线城市房地产价格出现下调态势。据报道,为提高成交量,多地开始取消限购政策,有舆论呼吁尽快全面取消限购。对此,专家指出,面对楼市分化走势,调控政策将因地制宜,不可能简单地一刀切。短期内,楼市限购不会全面解禁。

多地相继松绑限购

上半年房地产市场数据偏弱,多项指标出现不同程度的回落。据国家统计局发布的数据,单月房地产投资同比增速徘徊在略高于10%的水平,6月份房地产开发景气指数已处于历史低点;6月份70个城市房价指数显示销售均价环比下跌的城市从5月份的35个增加至55个,为2007年以来的最高水平。0.5%的月环比跌幅也是2007年以来的第二大单月跌幅;6月份土地出让价格较政府基价的溢价收窄至5%,也处于2008年以来历史区间的较低端。

社科院发布的报告称,短期市场供应量过大,全国楼市进入结构性过剩阶段,或将进入2—3年调整期。

房地产市场出现调整让很多地方坐不住了,开始放松住房限购,措施包括,选择性放宽购房落户要求、取消针对大户型高档住宅的限购政策等。中原集团研究中心的监测显示,截至7月23日,在46个限购城市中有26个城市针对限购政策进行了微调,如,限购取消、局部取消、执行层面取消。城市限购“松绑”率近60%。

亚太城市房地产业协会会长谢逸枫表示，地方政府不断实施增加市场信心的政策，主要是为了缓解市场库存压力，减少房企资金沉淀，加速资金流动。同时防止房价下跌，引起金融风险。

市场分化使政策调整

“上半年房地产市场出现了分化调整的态势。”国家统计局新闻发言人盛来运认为，这是市场自身的内生调整需要，上半年房地产市场出现回落也是一种向理性回归的正常反应。有关调查显示，出现政策调整的主要是供应过剩、供需不平衡、自住需求旺盛、库存过高、房价与成交持续下跌、泡沫明显、影响经济下行的三、四线城市楼市出现分化，政策自然相应调整。“当时房价过高，政府采取了限购限贷政策，现在有些地方楼市疲弱，所以松动限购，这样才能将正常的市场需求释放出来，体现了调控政策的针对性和灵活性。”中国国际经济交流中心信息部部长徐洪才对本报记者说。

徐洪才认为，二季度宏观经济止跌企稳，为维持经济的稳定局面，地方政府对楼市进行微调是正确的。房地产业对相关产业、经济增长和就业的影响很大，地方政府因势利导，通过差异化调控，引导市场预期，不希望房价出现大幅下跌，正如之前不希望房价大幅上涨一样。这种做法既有利于维护房地产市场平稳健康运行，也有利于经济实现稳增长。

“房地产市场的分化调整，短期来讲确实对经济的运行产生一定压力。从长期来讲，既有利于房地产市场本身的健康运行，也有利于国民经济可持续健康发展。”盛来运表示。

全面谢幕还需时日

现实决定了短期内限购政策不可能全面解禁。专家分析，北京、上海、广州等一线城市供需矛盾依然存在，刚性人群需求量还较大，这些地方的限购政策不可能取消。住建部政策研究中心主任秦虹指出，在常住人口增长很快，公共服务不足的中心城市，购房需求仍然很大。

而目前供大于需的城市多为二、三、四线城市，在房地产市场繁荣时盲目开发，导致库存加大，需要较长一段时间才能消化，这样的城市更需要松绑限购政策。徐洪才指出，一线城市北、上、广与二、三线城市的情况不一样，一线城市限购短期内不能放开，调控政策要有差异，不可能一刀切。

专家指出，目前高房价还没有降到位，房地产业深度调整没完成，房地产的配套改革措施也还没到位，这种情况决定了限购等调控政策仍需有所保留，继续发挥其作用。

但从长期看，行政性的政策必将退出市场。徐洪才说，随着市场化因素加大，限制买卖的传统行政手段将逐步取消，市场化中，需求和供给是自发的，政府不要做过多干预。