樓市「一城一策」微調 着重穩增長防風險

內房入冬之鬆綁篇

內地多城悄然鬆綁

2018年可謂是樓市調控最嚴厲的一年，全國和地方共出台政策多達438次，創歷史紀錄，但也正是在最嚴調控年的末尾出現鬆綁跡象。香港文匯報記者梳理發現，從去年12月18日山東菏澤成為鬆綁第一城起，截至今年1月22日的短短一個多月內，已經有10多座城市相繼在不同層面對樓市作出放鬆調整，涉及取消限售、限購、限價、下調房貸利率、改變土地出讓條件等各方面。業內人士接受記者訪問時稱，這是「穩增長」和「防風險」在各地樓市貫穿，料各地針對自身情況實行「一城一策」的調控方案今後會更多出現，整體樓市調控依然強調「房住不炒」的概念。

■香港文匯報記者 孔雯瓊

■自菏澤樓市鬆綁後，各地相繼放寬調控，涉及取消限售、限購、限價、下調房貸利率等。 資料圖片

近期調控政策鬆動城市

菏澤	取消限售
廣州	商住房允許賣給個人
珠海	非本市戶籍居民購房放寬
佛山	取消積分限制，購房放寬
杭州	買房個稅、社保可補交三次
衡陽	暫停限價
青島	暫停搖號
天津	地塊自持租賃調整為可售住宅
北京、上海、深圳、廈門、南京、廣州	下調房貸利率

近年上海新建住宅銷供比

年份	銷售套數	供應套數	銷供比
2018	53,651	71,614	0.75
2017	50,882	35,001	1.45
2016	108,360	68,986	1.57

資料來源：易居研究院

近兩年上海新建住宅成交情況(貨幣:人民幣)

年份	新房成交面積(平方米)	同比增減	成交均價	同比增減
2018年	647萬	↑1.2%	53,432元	↑11.5%
2017年	639萬	↓54.1%	47,865元	↑25%

資料來源：貝殼研究院

微調形式 各有特色

2018年底起，已有多個城市對樓市政策進行了鬆動，至於今年鬆綁是否會繼續，成為目前人們最為關心的話題。業內認為，今年穩定房地產市場的主基調不會變，但調控也會因地制宜展開。

菏澤帶頭 多地短時間跟進

山東菏澤在去年12月18日、12月19日先後發佈兩份文件，明確取消已出台的限制新購和二手住房轉讓期限規定，菏澤官方解釋稱是根據房地產市場分類調控、因城施策的要求，為了防止商品住房價格出現大波動，促進房地產市場平穩健康發展。儘管菏澤只是一座四線城市，但此舉很快引發各地城市相繼跟進。

緊接着，12月19日晚，作為一線城市的廣州鬆綁公寓，明確符合條件的商服類物業（商舖、酒店公寓、寫字樓）可賣給個人，涉及樓盤約70多個。同樣作為大城市的珠海，在12月21日有關政府部門向媒體透露，非珠海市戶籍居民購房，不再執行需連續繳納5年社保的政策，社保繳納年限最低只需要1個月。12月21日，杭州被曝限購鬆動，外地戶籍居民社保或納稅允許補繳3次。12月24日，佛山取消最低30分積分限制，購房入戶門檻放寬。

■廣州去年底明確符合條件的商服類物業可賣給個人。圖為廣州樓盤展銷處。 資料圖片

到了2019年，鬆綁變得更活躍起來，1月1日，湖南衡陽宣佈放開限價，此前的限價政策暫停執行。1月3日合肥取消限價，合肥市國土資源局和市物價局表示商品房應由開發商自行定價；同日，青島高新區暫停搖號售房規則。1月5日甘肅蘭州取消部分地區住房限購，繼續限購區域則不再需要提供社保和納稅證明。1月10日珠海探索放寬澳門居民在購房等方面的限制。

調整土地貸款政策

除了直接在樓市方面的動作，多城在土地政策、貸款政策上亦有調整。天津在1月取消了一些地塊中「建成後不允許出售，僅允許出租」條款，將自持租賃住宅調整為可售住宅。北京在新推出的兩宗土地，也一反常態地未設置銷售限價條款。另外，1月多個城市下調貸款利率，包括北京、上海、廣州、深圳、廈門、南京等。

滬二手探底 成交周期增

■上海二手房指數連續錄得12個月下跌。圖為上海陸家嘴住宅樓盤。 資料圖片

相較略微有起色的一手房，上海二手房目前仍處在跌跌不休中，從上海二手房指數辦公室提供的報告顯示，2018年11月份，上海二手房指數為3,898點，相比上年11月的3,996點下跌約2%，連續12個月下跌。

汪先生想換屋，但他的一套房子自從去年10月掛牌至今，單價從5.5萬元降到4.3萬元，降幅超過20%，但完全沒有出手的希望。他告訴記者，目前二手房完全賣不出去了，不僅看房的人少之又少，且來看的還都坐地還價。「再降價就貼近我購買成本了，還有銀行利息得還呢，想不到被二手房足足套了一年多。」汪先生搖頭感歎。

上市公司降價售二手房

從上海鏈家二手住宅交易數據來看，2018年12月第三周二手房議價空間擴大，較上一周環比增加4.68%，且成交節奏變緩，客均成交周期為52.9天，環比拉長10%，房均成交周期為114.3天，環比拉長3.6%。

除了個人賣家被二手房所累，近期大批上市公司同樣存在拋售二手住宅遭遇窘境的狀況。2019年開年，新華傳媒公告顯示全資子公司上海新華傳媒連鎖有限公司持有位於上海市商城路660號樂凱大廈的房產，下調了掛牌價格甩賣二手房，原本1.87億元（人民幣，下同）的售價先調整到1.68億元，降價幅度達1,865萬元之多。

此外，更有上市公司因為二手房拋售不掉，索性撤掉掛牌。上海三毛近日公告稱，其在深圳兩處住宅房產降價近200萬元後仍無人競買，因此決定終止掛牌。另有不完全統計顯示，自去年四季度至今，出售房產的上市公司多達29家，但很多都面臨交易不順等情況。

嚴躍進告訴記者，二手房本身受到置換政策影響，掛牌周期又長，因此總體交易是不順暢的，但二手房的交易也更反映了樓市的實際情況。不過後續趨勢依然明顯，即一手房先升溫，繼而帶動二手房復甦，但這個過程尚且需要一段時間，預計要到今年5月份完成。

政策調整料陸續有來

■嚴躍進認為當樓市回復理性時，政策上也會作出微調。

對於多個城市調控的局部鬆動，嚴躍進分析稱，其實這些微小的政策調整，還不能說完全放鬆，而是更應該理解為是對政策瑕疵或不符合要求政策的微調。青島高新區目前就是如此狀態，該地區2017年到2018年11月都非常火爆，但高壓政策下去年12月起出現新盤認籌不足，且今年1月也延續了此趨勢。嚴躍進認為，當市場回復理性，不再有哄搶房源的時候，自然政策上也會作出微調。

多傾向具體執行上放鬆

各地針對自身情況展開對樓市政策的調整，業界料今後會更多地出現。近期地方兩會陸續召開，福建、河南、杭州、寧波等地提出了研究制定並實行「一城一策」樓市調控方案。嚴躍進向記者表示，「一城一策」本身是「因地制宜、分類指導」的導向，預計未來會在此政策上有較多動作。值得注意的是，短期內各地政府不會強調政策放鬆，而會繼續強調「一城一策」的導向。不過在具體執行過程中，往往各地會有放鬆的跡象。因為實際上一些大城市確實出現了交易放緩和價格趨緩等現象，所以各地政策公開或不公開的放鬆現象會更多。

嚴躍進還指出，近日召開的中央防風險專題研討中，提到「各地區各部門要平衡好穩增長和防風險的關係，把握好節奏和力度」，從這一句表述看，實際上明顯是強調了平衡的概念，即「穩增長」和「防風險」是需要齊頭並進的，同時也需要把控好節奏，對於房地產市場而言，當前樓市政策動向是有類似邏輯的，即類似菏澤、廣州等鬆綁政策，體現了穩增長導向，而對於海南和蘇州等管控市場秩序，則體現了防風險的導向。

總體而言，嚴躍進認為後續調控依然會強調「房住不炒」的概念，同時也會鼓勵各地根據實際情況來調整調控的內容。