

44 城加入限售名单 楼市从“事后管控”转向“预期管控”

本报记者 谭志娟 北京报道

在楼市进入传统的“金九银十”之际，多个城市出台了新一轮的楼市新政。

提前一步防风险

限售政策锁定了房地产资产的价格，防止其贬值，同时将部分购房需求后延，进而防范系统性金融风险的爆发。

从国家统计局 8 月发布的 70 个大中城市住宅销售价格统计数据看，最新加入“限售”名单的城市中，南昌、西安、长沙、贵阳均是房价涨幅靠前。

“之所以更加强限售而不是限购，是因为，此类城市多半是去库存和控房价并轨的城市。所以通过限售，既能实现去库存的导向，同时也可以防范各类短期资金套现的做法。”易居研究院智库中心研究总监严跃进向《中国经营报》记者分析。

截至目前，本轮去库存的效果较为明显：截至 2017 年 8 月底，易居研究院所监测的 80 个城市新建商品住宅库存总量为 39827 万平方米，环比减少 1.0%，同比减少 11.0%。观察历史数据，当前库存规模相当于 2013 年 8 月的水平，即库存规模回归到了 4 年前的水平。

一线核心城市率先调控的外溢效应带动了二线、三线城市的去库存动力。不少短期资金顺势进入楼市，这也引起了监管层的重视。这其中尤其以消费贷的猛增最为明显。

根据央行公布的金融运行数据，今年前 8 个月，居民新增短期消费贷款 1.27 万亿元，较年初增幅达 25.68%。同期，住户部门中长期消费贷款增速为 16.19%，住户部门总贷款增速为 15.01%。

9 月 22 日起，长沙、重庆、西安、贵阳、无锡等 9 个城市密集出台了楼市政策，限售是共同的关键词。

据同策研究院统计，自 3 月

24 日厦门市商品住宅限售政策率先出台，之后国内多个城市纷纷跟进。截止到 9 月 25 日，至少有 44 个城市加入到限售行列。

相比此前的楼市调控政策多集中在“事后管控”不同，进入 2017 年后，“预期管控”的重要性在政策中体现得更为明显。

易居房地产研究院发布报告测算则显示，今年 3 月以来，新增异常短期消费贷款金额中，至少有 3000 亿元流向楼市。

除了金融部门加强消费贷监管，对楼市的预期管理也被提上日程。

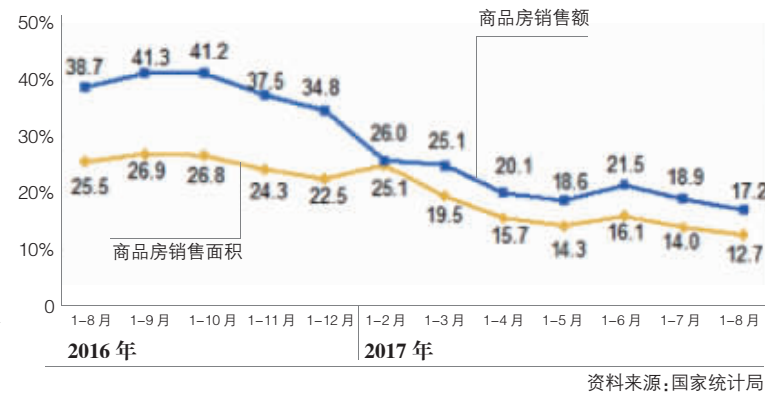
“与往年房地产调控政策年比出现了根本的改变，以往的政策调控是‘事后管控’，而今年的房地产调控更多的是‘预期管控’，在房地产市场未出现不稳定因素的前提下，提前发布新政，比往年的房地产调控措施效果更好。”中原地产首席分析师张大伟指出。

就在 9 月 27 日，东莞市住房和城乡建设局发布通知称，随着国庆节、中秋节临近，房地产市场迎来传统的销售旺季。推出七项措施，切实规范国庆中秋期间房地产市场秩序，维护购房者合法权益，促进社会和谐稳定。

“东莞此次政策，重点明确，即防范‘金九银十’市场的波动，这也是国内比较明确的对具体节点房地产政策管控的案例，其他城市值得借鉴。”严跃进认为。

对于限售加入地方政府对楼市调控的“工具箱”，严跃进向记者分析，从此次此类城市的限售政策来看，主要体现了几个特点：第一是密集性出台，包括重

全国商品房销售面积及销售额增速



庆、南宁等城市纷纷加入到限售政策出台或升级的行列，充分体现了各地方对于限售政策落实的肯定，所以各地会逐渐推广此类模式。

第二是模仿限购版本，逐渐收紧。从部分城市的限售周期来看，从过去的两年升级为三年，充分体现了当前类似限售较好的管控思路，即逐渐地根据楼市状况来进行升级。

“从后续市场和政策走势来看，实际上类似的限售政策更多体现了当前房地产市场的管控新思路，即后续房地产交易中对于房屋流动性会进行管制，从而让‘房住不炒’的导向真正落实，由于后续对于一些炒房的需求会有较大的遏制，甚至可以认为限售政策和此前

的租赁政策或都有可能成为长效机制中的核心管控技术。”严跃进说。

对于限售政策，有机构人士认为有出台的必要性。同策研究院有分析师研报分析，限售政策背后的逻辑在于，过去一年的楼市升温，使得大量投资投机者进入房地产市场，全国住房贷款交易金额占比升高，金融杠杆持续扩大，为了防控系统性金融风险，将金融风险锁在账面上。

“在经济周期和房地产周期处于下行阶段时，限售政策锁定了房地产资产的价格，防止其贬值，进而防范系统性金融风险的爆发；其次，对于楼市来说，限售政策将部分购房需求后置，防止投资客集中抛盘。”上述机构分析师表示。

后续或还有城市跟进

限售能够使得购房者的短期套现机制“破产”，持有预期会更加稳定。

从限购、限贷再到限售，逐步体现了各地方对于楼市调整的思路转变。

“房价上涨过快，在很大程度上不是因为区域投资价值上升了，而是各类投资需求被扭曲，所以导致各类投资投机资金大规模进入了。”严跃进表示，贵阳等城市房价的上涨某种程度就是当前非热点省会城市因为外溢效应的明显，投资投机需求上升。

在他看来，虽然去库存和控房价似乎是两个不同方向的目标体系，但在引入限售这个工具之后，一方面是依然允许继续购房，并不影响真实的购房需求释放而降低去库存的效果，缓解房企销售的冲击；另一方面，限售能够使得购房者的短期套现机制“破产”，这样房屋的持有预期会更加稳定，也会促进房地产市场秩序的健康发展。

“限售实际上是保证去库存和控房价两个目标共同实现的最有效机制。”严跃进说。

市场预计，后续可能有三类城市都会跟进：一类是去库存的政策没有改变，但区域市场的投资投机属性增强，那么会通过限售来管制，类似的城市主要是一些省会城市周边的三四线城市或者说是地级市，甚至可以说是全省经济实力或楼市发展综合实力排名前三的地级市；二类是部分省会城市会开启限售或升级限售政策，包括限售年限延长等；三类是四个一线城市也会在此类政策上升级。

尽管各类以“限”为主的政策引起了最多关注，但在稳定房地产市场上，多种手段并举已经是明显的趋势。

融 360 最新发布的数据显示，8 月，全国首套房贷款平均利率为 5.12%，相当于基准利率的 1.04 倍，环比上升了 2.47%，连续 8 个月上升；比去年 8 月的 4.44%，上升了 15.35%。广州、深圳、南京、杭州、厦门等众多一二线城市的房贷利率均在近期内有所上调。

房贷规模也在下降。银监会数

据显示，今年上半年，新增个人住房按揭贷款占新增各项贷款比重为 25.1%，比去年全年降低了 10.9 个百分点，比去年下半年的高峰期降低了 19.9%。

严跃进表示：“从实际情况看，限售本身也会进一步促使房地产市场的认购理性化，对于市场稳定有积极的作用。从后续政策的释放效应看，限售的影响会通过影响预期、影响购房策略、影响住房持有成本等环节显现。部分房企会因此受销售业绩的影响而降价。”

不过，目前受访的房企称资金流状况良好。一家大型房地产开发商负责人对记者表示，限售新政的影响尚待观察。不过由于今年前 8 个月销售情况不错，企业的现金流状况良好。

从统计局数据来看，目前房企到位资金仍较为充裕：1-8 月，房地产开发企业到位资金 99804 亿元，同比增长 9.0%，增速比 1-7 月回落 0.7 个百分点。其中，定金及预收款 30786 亿元，增长 20.0%；个人按揭贷款 15764 亿元，增长 2.4%。有分析称，开发投资额 / 房地产开发资金总额为 0.70，处于历史中游水平。

截至今年上半年末，上市房企的现金状况较为充裕，手握的现金规模普遍高于去年年末。其中，万科、恒大、碧桂园三家“第一梯队”房企的现金（及等价物）均超过千亿元。

资金充裕的房企依然在土地市场上表现活跃。2017 年 1-8 月，房地产开发企业土地购置面积 1.42 亿平方米，同比增长 10.1%；土地成交价款 6609 亿元，同比增长 42.7%；2017 年 1-8 月房地产开发企业房屋新开工面积 11.5 亿平方米，同比增长 7.6%，环比下降 0.4 个百分点；单月同比增速 5.3%，环比回升 10.2 个百分点。

值得注意的是，土地购置面积和新开工面积的环比均出现了不同程度的下滑。严跃进提醒，尽管土地市场交易依然活跃，但后续如果市场销售交易下滑，那么土地交易或受到一定的影响。

我们确保 电力设施稳固 不惧天灾 助力重建

当自然灾害发生时，停电往往会使得态势愈加糟糕，因为在今日，电力不可或缺。为解决这个问题，我们研发出一种坚固而轻质的电线杆。它比其他电线杆更加轻巧坚韧，并能抵受恶劣条件考验。

这就是为什么受灾地区的人们依然能够获得稳定的电力供应。因为在巴斯夫，我们创造化学新作用。

分享我们的愿景，请访问 wecreatechemistry.com

BASF
We create chemistry