



一本郑经·郑作时(国内著名财经作家)

# 限购政策放松能提升楼市成交量吗?

我居住的杭州,当下楼市颇有不稳的迹象。

年初,杭州有几个楼盘的开发商大降价,一下子成为国内外媒体高度聚焦的热点。

媒体关注杭州,其实倒不是因为本地因素。全国楼市价格居高不下,公众叫苦不迭,而杭州是楼价高涨的一个典型城市,而且是政府经营土地的源头城市。因此,杭州房价可能松动,自然成为了一个风向标。

本周最新关于楼市的新闻是,杭州和长沙等地的政府,已经在酝酿放松几年来一户限购两套房的政策。

关于一户限购两套房的政策,在它出台的时候,我和朋友就讨论过,当时我们的结论是,如果市场有任何变化,最先松动的就是这个政策,它限制的是人们在市场当中交易的自由。地方政府选择这个政策来做调整,证明市场经济的概念,还是在一步步地深入人心。

不过,这一举动还带来了两个后果。其一是既然杭州的楼市没有降价的可能,未来很稳定,为何要调整政策,取消限购呢?而另外一个后果,则是延伸可能对市场的判断,在当下人们对房价前景没有一个明确判断的时候,这种混乱的信号,恐怕只会使得消费者捂紧钱包。“我看不清楚,那么现在不买总可以吧,等市场稳定下来再说。”

这种案例,在之前发生过。我做公司研究的最早遇到过类似案例是国内的饲料公司四川希望集团与泰国正大价格战,希望集团的老板刘永行跟我说,两家公司几次价格战打下来,降价幅度达到了20%多,结果农民们反而谁家的饲料都不买了。就是因为价格预期不稳,大家都缩手了。

而饲料的价格与房价相比,当然是小巫见大巫。杭州此次降价最多的几个楼盘,一次性降价达到五六千,一百平米的房子价格就相差五六十万,这是工薪阶层一个人十年以上的收入了。所以还是稳住保障房这个底线,商品房的价格让市场决定。

## 声音

### 目前不是放松限购政策的时机

**全景网:**中国社科院金融研究所金融市场研究室副主任尹中立认为,目前我国的房地产市场还未到放松限购的时机。他称,限购其实就是为了化解中国人多地少的矛盾,防止少数人囤积大量的住房而导致社会分配的不公。现在这一基本情况并未发生改变,尤其是特大城市的供求关系并没有发生逆转。从4月1日公布的房价统计数据来看,100个城市当中有三分之二的城市房价环比依然出现上涨,只有三分之一的城市房价环比出现了轻微的下跌,因此还没有到取消限购的条件。

### 对放松限购不可期望过高

**凤凰网:**全面放开限购完全不可能。目前虽然经济较差,但房价在高位,房地产开工和投资也在高位,中国已不大可能再寄希望于释放房地产的增长来拉动经济。此外,花了3年时间建立起来的刚需主导的相对健康的房地产市场,在楼市抑制投资投机需求的长效机制未建立的时候,全面放开限购将变成投资、投机市场。事实上中央对涉及限购政策的调整始终非常谨慎。

### 限购放开利大于弊

**北京晚报:**一旦限购放开,肯定会引起房价的反弹。如果政策不放松,预计房价走势会保持持续回落的趋势。限购政策虽不完全公平,但对遏制楼市投资投机行为、调节供求,起到了一定的作用。可以说,是有利有弊,但利大于弊。

不过,限购政策使得地方政府的土地出让金减少,财政收入减少,自施行以来,地方政府的财政就面临了很大的压力。同时,地方政府和中央政府在楼市问题上的博弈也一直在进行。

### 松绑拉动作用有限

**城市商报:**2009年前后,杭州楼市投资比例在40%左右。此后一系列去投资化的调控政策出台,杭州目前楼市纯投资客已经很少。而在2010年至2012年期间被压抑的改善性需求,在2012年底部分楼盘降价促销后曾出现集中入市。2012至2013年杭州楼市热销,就是上一轮被压抑的刚性和改善性需求入市的结果。目前,杭州楼市整体需求已显疲态。在此情况下,业内人士称,限购松绑对购房者心理的影响可能会多一些,但受实际需求不足的影响,其拉动作用有限。

## 经济热词

### L 楼市摸底

3月底,杭州市政府、杭州市人民政府政策研究室、杭州市住房和城乡建设委员会以及杭州房地产业协会分别召集房地产企业举行座谈会,受邀参加会议的有包括杭州当地房企绿城集团、滨江集团及全国性大型房企万科、龙湖地产、融创中国在内的10家房企。而在杭州之前,长沙市住房和城乡建设委员会也组织召开了“2014年长沙市房地产市场形势调研座谈会”。两地的座谈会最终都透露出了抓紧研究制定政策的风向。

### G 高铁快递

4月1日起,中铁快运公司在北京、郑州、武汉、上海、杭州、南京、合肥、广州、深圳等20个城市试运行高铁快递业务,提供“当日达”、“次晨达”、“次日达”三种产品,其中上海、太原、郑州3个城市开通“当日达”。一般“当日达”的首重(1千克)收费130元,续重25元/公斤;“次晨达”在第二天上午11点前送达,首重18元,续重11元/公斤;“次日达”在第二天下午6点前送达,首重17元,续重10元/公斤。

### X 新茶价格

江苏省苏州市价格监测中心对部分碧螺春合作社的调查显示:高档碧螺春新茶价格延续去年来的跌势,跌幅超一成,而毛茶(青叶)收购价格更是大跌超五成。

### H 互联网金融协会

中国人民银行牵头组建的中国互联网金融协会已正式获得国务院批复。该协会由央行条法司牵头筹建,旨在对互联网金融行业进行自律管理。在互联网金融监管方面,央行早已经明确了五大原则,而此次获批成立的中国互联网金融协会亦是重要的一环,旨在充分发挥行业自律管理作用,推动形成统一的行业服务标准和规则。

## 微观点

### 北京楼市新建住房成交量跌逾6成

**@陈思进(央视《华尔街》顾问):**据多家房地产研究机构最新发布的数据显示,今年3月,北京新建商品住宅成交量同比下跌逾6成,而一季度的新房成交量更是创下2005年以来的季度新低。信贷收紧、市场供应结构改变、中低价位商品房占据供应主体,是造成一季度楼市成交萎靡的重要原因。

### 《新闻周刊》重归印刷版“满血复活”

**@陈思进(央视《华尔街》顾问):**《新闻周刊》重归印刷版证明纸刊仍有魅力。今年3月,美国三大新闻周刊之一《新闻周刊》,在停发印刷版、投身新媒体一年之后再次出现在了报摊上,“满血复活”的《新闻周刊》给业界带来无穷想象。对传统媒体而言,《新闻周刊》重归印刷版像是一针强心剂,甚至有人认为这是纸媒的一种胜利。

### 中国有足够能力化解风险并延续繁荣

**@郭士英(一德期货首席经济学家):**混合所有制就是主张变卖国有股权,近防政府债风险爆发,远为国企私有化铺垫。中国不是政府穷得掉渣的发达国家,有足够能力化解风险并延续繁荣,金融系统的脆弱性和风险传递能力,更与当年美国及当前其他新兴国不可比。中国房地产市场严重分化而不崩盘已显示“大政府”对区域性和系统性风险的防控能力。所以没有硬着陆也没有大危机,唱衰需要了解中国、综观国情。

### 中国银行业告别高利润增速时代

**@新华社中国网事:**中国银行业告别高利润增速时代。截至目前,已有11家中国的上市银行披露了2013年财报。多家银行利润增速放缓。其中利润增幅最低的交通银行仅为6%。除中信银行达到26%的增长幅度以外,其他银行的利润增幅大体维持在10%—15%。而在一年前,不少银行利润增幅达20%以上,甚至突破30%。

(以上微博选自和讯微博、搜狐微博。标题为编辑加注)整理/现代快报记者 杨坤 吕珂 蔡旺