

2014宁波地产报告·政策



上月本报组织的购房政策咨询会,引来众多市民咨询

持续三年多的限购、限贷等调控政策逐步退出 这一年的政策环境:宽松

“两会”十年首次未提“房价” 房产调控不再一刀切

卖房的看政策,买房的也在紧盯政策。2014年3月,全国“两会”上,国务院总理李克强所作的政府工作报告提出,要完善住房保障机制,创新政策性住房投融资机制和工具。针对不同城市情况分类调控,增加中小套型商品房和共有产权住房供应,抑制投机投资性需求。

值得注意的是,这是政府工作报告10年来首次没有强调“房价”。

政府重点向保障房建设和分配、刚需首套的金融支持等方面倾斜,不讲房价、不提限购,这给人以无限遐想。业内人士纷纷猜测,2014年,或许是近些年来楼市政策环境最好的一年。

不过,接下来的一段时间内,政策层面并没有具体的响动。但中央层面“双向调控”的信号,却给了包括宁波在内的一些库存高企城市自我调整的勇气。

5月份,宁波一些房地产经纪公司的负责人被临时召集起来开会。会上传达了这样一个“口信”:房产审核由户籍所在地和拟购房所在地两地核查,变为拟购房所在地一地核查。此微调之举,被视为宁波放宽购房资格的开始。

与此同时,调整价格的楼盘不断涌现,5月份成为一道明显的分水岭:传统“金三银四”均取得千余套的业绩,而5月份成交量达到了2472套,环比增加136%。

“限购”彻底取消 成交量显著提升

中央“双向调控”的声音在7月份进一步放大。7月11日,住建部部长陈政高召开其上任后第一次全国住房城乡建设工作座谈会。会议指出,各地可根据实际出台平稳房地产的相关政策,千方百计去库存。

住建部定调之后,多地政府陆续宣布调整“限购”等短期行政手段。7月30日下午,宁波市住建委的官方微博发布消息,调整“限购”。7月31日起,除海曙、江东、江北中心城区内90平方米以下的商品住房依然限购外,其余住房的限购全部放开。

一个月之后,二次松绑,宁波彻底取消了执行了近三年半的住房“限购”政策。

“限购”政策松绑,明显促进了成交,也让此前大批等着备案的已定房源由线下转为线上。按照“透明售房网”数据统计,今年8月份,市区商品住房总成交套数达3970套,当时创下了自2004年有市区商品住房成交套数统计数据以来,成交量第二高点,接近楼市极度火爆的2009年5月份的4094套。

接下来的9月份,虽然成交有所回落,但还是创造了2004年有

关记录以来最好的“金九”。

“限贷”放松,置业补贴出台 多渠道促进楼市发展

信贷政策在2014年也开始调整。从上半年央行“发声”力挺首套房贷,到国庆前夕发文支持个人住房贷款需求,“限贷”松绑终于坐实。

今年上半年,本地部分银行在房贷方面已有所松动,有股份制银行对优质客户开始实行首套房9.5折优惠。7月份,不少银行由“认房又认贷”,基本转为“认贷不认房”。不过,这些举动大多在实际操作中进行,并未公开宣传。

信贷放松公开化,以央行国庆前夕一次发文为标志。9月30日,央行发布《中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》,明确大幅提升对个人住房贷款需求的支持力度。该政策对二套房、多套房的松绑力度超过预期。二套房贷突破“认房又认贷”、“认房不认贷”等限制。

政策层面的春风,一定程度上消弭了市场观望情绪。国庆长假期间,不少市民选择逛楼盘、临市面。统计数据显示,10月1日至7日,市区商品住宅签约套数263套,成为近四年来成交量最大的“十一”黄金周。

更令人意想不到的是,长假刚出,一则高校毕业生购房补助政策被挂在了宁波市政府网站上。按照《关于营造良好安居环境促进高校毕业生来甬就业创业的若干意见》,在宁波就业,且毕业十年内的大学生,从今年9月20日开始一年内买房,可获一笔住房补贴,还可以享受到公积金贷款首付降低、额度上浮等多项优惠。

尽管这次购房优惠政策针对的是特定人群,但一段时间内多项政策叠加,有助于重树市场信心。

事实上,在一次又一次利好消息影响下,甬城楼市确实迎来了成交高峰。今年10月,市区商品住宅成交4132套,创下宁波自2004年有相关记录以来的新高。

接下来的一个多月,在各种政策利好和房企“以价换量”的叠加影响下,甬城楼市还将持续活跃。

展望2015年,业界普遍的一种预测是,鉴于眼下市区商品住房库存已超过5万套,供需格局逆转已成事实,楼市重现爆发式增长并不现实。因此,再出台从紧的调控政策不太可能。另外,调整税收政策以期进一步刺激市场的空间不大。

但有一点可以肯定,在经历了十年的发展,中国房地产市场到了一个新的时期,决策层面对市场的调控在慢慢放松,将更多的力量用于宏观规划上。

2015年甬城楼市运行的政策环境,并不缺乏悬念。譬如,公积金新政尚待落地、本地不动产登记局正在筹建、棚改尚待推进……

2014年楼市调控政策留档:

■ 7月30日,宁波市住建委官微发布:7月31日起,购买宁波市各县(市)以及鄞州、北仑、镇海、高新区住房(含商品住房、二手住房)的;购买海曙、江东、江北中心城区套型在90平方米及以上商品住房的;购买海曙、江东、江北中心城区二手住房的不需要提供家庭住房情况查询证明。

■ 8月29日,宁波市住建委官微发布:自8月30日零时起,购买海曙、江东、江北三区范围内的套型面积90平方米以下的商品住房,不再需要提供家庭住房状况查询记录。

■ 9月30日,中国人民银行官方网站对外发布《中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》,对个人住房贷款需求的支持力度大幅提升:首套房贷利率下限重回基准利率的0.7倍;已有1套住房并已结清相应购房贷款后再次申请贷款的,银行执行首套房贷款政策;在已取消或未实施“限购”措施的城市,对拥有2套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭,又申请贷款购买住房,银行自行把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。

■ 10月8日,宁波市政府官网发布《关于营造良好安居环境促进高校毕业生来甬就业创业的若干意见》。毕业10年内的大学生在宁波就业,从今年9月20日开始一年内买房,首套普通住房可获总房价0.75%—1%的补贴。另外,公积金贷款也有优惠:申请人住房公积金连续缴存时间由12个月缩短为3个月;在符合有关规定的前提下,贷款最高额度在现行贷款额度基础上可上浮20%;购买建筑面积120平方米以下首套商品住房的,贷款首付比例可从30%下调至20%。

■ 10月9日,宁波发布《关于加快推进以成片危旧住宅区为重点的城市棚户区改造工作实施意见(试行)》,希望通过几年时间的努力,基本消除安全隐患严重的成片危旧住宅区,全面改善城镇居民居住条件。该意见于今年11月1日起正式施行。

■ 10月9日,住房和城乡建设部、财政部、人民银行联合印发《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》。其中包括,今后职工连续缴存6个月即可申请公积金贷款,公积金将实现异地互认。