

编者按 今年春节过后,部分城市出现房价上涨过快现象。为促进房地产市场平稳运行,这些城市主动采取调控措施,比如实行严格的限购、规范房地产金融等相关政策。近日,本报记者深入江苏南京和苏州、广东深圳等地调研,了解当地调控措施的实施情况、市场参与者等多方反应和效果。

深圳提门槛多供给稳市场

本报记者 杨阳腾



房价增速创历史新高

——受政策和降息降准的信贷环境影响,深圳新房成交活跃,2015年全年成交价、成交量和供应量三项指标均创下历史新高

因家庭成员增多,家住深圳龙岗区的康雅静女士一直在考虑换房。可令她吃惊的是,在同一小区内,140平方米的房子已从2015年10月的500多万元猛涨到现在的700多万元,骤增的200万元房款让她不得不推后换房计划。康雅静的经历并非个案。短短几个月里,深圳房价持续暴增,使得一些房主宁愿付违约金也不愿卖房,甚至有个别购房者与房主因为违约打官司。

事实上,深圳楼市在过去一年多时间里经历着有史以来最疯狂的一轮上涨行情。数据显示,自2014年“930政策”实施至今,深圳房价上涨已持续超过16个月。深圳市规划和国土资源委员会数据显示,2015年深圳新建住宅价格32898元/平方米,为历史最高值,同比涨幅37.2%;新房成交66450套,同比增长58.7%;成交金额2225.8亿元,同比暴增130.4%。受政策和降息降准的信贷环境影响,深圳新房成交活跃,全年成交价、成交量和供应量三项指标均创下历史新高。

进入2016年,深圳的房价依然没有停止增长的脚步。根据有关数据,截至2016年3月26日,深圳市新建商品住房批准预售91.12万平方米、9124套,面积同比增长12.6%;新建商品住房成交152.53万平方米、14769套,面积同比增长17.7%;二手房成交294.33万平方米、36451套,面积同比增长78.2%。此外,今年1月,新建商品住房均价为46515元/平方米,2月为48095元/平方米,3月为48112元/平方米,房地产市场继续保持高位运行,房价继续快速增长。

深圳市房地产研究中心主任王锋指出,目前深圳商品住房库存消化周期为6.9个月,而住房库存消化周期在12个月左右为正常状态,显然深圳的住房市场供求关系处于紧张状态。

深圳房价上涨速度为何如此之快?房市交易为何持续高烧难退?业内人士表示,这与深圳的城市特点不无关系。深圳作为改革开放前沿,发展速度很快,人口扎堆,但是因为靠海,土地面积有限,近几年土地供应更是持续缩减。一组数据显示,与全国人均土地面积7259平方米相比,深圳人均土地面积185平方米,仅是全国人均土地面积的2.5%,人均住宅面积则只有28平方米。土地资源稀缺,加上政府规划又配备生态绿地97439公顷,占深圳总面积的48.8%,一系列客观的土地要素成为深圳房价高的基础原因。数据显示,深圳到2020年的建设用地上限是976平方公里,但现在已使用940平方公里。这意味着,未来5年深圳只有36平方公里的新增建设用地,每年仅7平方公里。因为新增土地少,深圳这座中国最年轻的城市早就走上了城市更新的道路。记者注意到,在今年深圳可供销售的102个新楼盘中,有55个为城市更新项目,占比高达58%。但由于城市更新项目在房价看涨的趋势下难度也越来越大,因拆迁矛盾加剧导致周期长、成本高,不确定性也急剧上升。

而从人口结构来看,截至2015年末,深圳25岁至35岁人口比例为36.85%,而上海为22.35%。这显示出,深圳潜在购房人群庞大,而每年的新增人口也由于金融等行业的集聚,具有较强的购买力。加上供求关系方面深圳未来可供开发的土地有限,人口增长的速度远远超过建房的体量,只能靠存量房来解决,故深圳二手房市场同样表现活跃。

投资购房带来市场风险

——除了“刚需”之外,市场上的投资性购房、中介人员参与炒房、“首付贷”等助推房价上涨,同时也留下了潜在风险

深圳房价一路领跑,除了独有的城市特点,业界普遍认为与投资投机客入市难脱干系,市场也存在炒作因素。记者注意到,自去年以来,深圳购房者利用“首付贷”产品进行配资加大购房贷款,乃至通过“众筹”方式入市炒房的个案屡见报道。有资深炒房客称,去年年底,深圳楼市暴涨与部分资产管理公司和众多炒房资金涌入有关,但现在许多普通工薪阶层的“刚需”则通过各种手段“接棒”。

在深圳已有一套住房的王女士就加入到合伙买房的队伍。2015年底,她和朋友两人各出50万元首付买了一套房,两人共同承担月供。“将来如果涨得多,我们就考虑卖,如果价格一般,就长期持有。”据王女士介绍,在深圳不乏众筹买房、合伙炒房的人。这些人在凑齐房子首付后会签订一份合约,以其中一人的名义买房,约定房价上涨到某个点时抛售,获利按出资比例分成。而在深圳业界,中介人员炒房则是公开的秘密。

在房价高增长的惯性里,不少购房者在房产投资路上越走越远。数据显示,截至2015年末,深圳个人住房贷款余额在7000亿元以上,比北京、上海和广州均要高,平均贷款超过6成,新发放个人住房贷款较上一年增加了2.3倍。王锋指出,深圳2015年住房贷款余额增幅较大,与投资投机入场较多不无关系。他认为,“首付贷”等的兴起使得部分支付能力较弱的购房者进入市场,助推了市场快速上升。

“据我们调研,投资性购房的比例较此前的20%上升到去年底的40%,甚至更高;新进入市场的投资客呈现收入不稳定、支付能力不足、跟风炒作等特征,这是去年四季度二手房房价比前三季度上涨20%,新房均价由此前3.5万元上涨到4万元以上的因素,也是市场存在很大不确定风险,楼市泡沫与危机泛起的重要因素。”王锋分析称。

针对近期市场快速上升、部分人群利用杠杆投机炒作,冲击合理的住房需求,推升房价的情况,今年3月,深圳市金融监管机构开展了房地产首付贷与众筹买房摸底排查,旨在降低楼市不合理杠杆,稳定市场,保障楼市长期平稳健康发展。王锋表示,为合理控制金融风险,降低投资投机的杠杆率,有必要进一步完善深圳市差别化的信贷政策。

在3月25日深夜出台的楼市调控新政中,深圳要求全市诚信信息联网形成监管合力,实现行政监管与行业自律的联动。依法打击和查处虚假“日光盘”、“捂盘惜售”、“阴阳合同”等违法违规行,规范中介机构和从业人员经营行为。开展金融风险排查和专项整治,严禁互联网金融企业、小额贷款公司等金融机构从事首付贷、众筹购房、过桥贷等金融杠杆配资业务。

高房价影响创新发展

——房价高企,导致实业发展和创业成本越来越高,不利于实体经济生存和发展,不利于人才安居及高端人才引进

目前,一路飞奔的深圳房价远远超过大部分“刚需”消费者的承受能力,特别是高学历、高技能的年轻人想在深圳创业发展,高房价已成为一道不得逾越的门槛。而深圳对优秀人才的吸引力下降,势必导致深圳高科技企业的竞争力下降。

正如王锋所言,“人们正因承担不起房价压力准备离开深圳,一些制造类企业也开始考虑退出深圳”。在深圳创业多年的杨先生经再三思量,于春节后将他的4人创业团队撤回福建老家。“房租不断上涨,经营成本已不堪重负。”杨先生告诉记者,微利时代,不断上扬的房价正推高在深圳的生存成本,大部分员工的大半收入用于支付高昂的房租,不断陷入为房东打工的窘境,失去了在深圳继续奋斗的意义。同时,企业亦支撑不起员工要求年年涨薪的需求,目前像他这样离开深圳的小企业主已经很多。

“按照近期房价走势与成交量来判断,2016年深圳楼市还可能继续升温。”据王锋分析,房价过快上涨短期内会造成金融风险积聚,可能导致金融系统不稳定。同时,房价价格上涨、房屋租金上涨,实业发展和创业成本越来越高,不利于实体经济生存和发展,不利于人才安居及高端人才引进。

深圳市政府层面也注意到了房价增长之隐忧。广东省委副书记、深圳市委书记马兴瑞表示,高房价是深圳当前难解决的大问题,但政府不可能袖手旁观。未来,深圳将大量供应原特区外土地,并出台一些政策规定不允许炒房。深圳市规土委副主任乔恒利也表示,如果房价过高、上涨过快,不仅人才在内的居民难以安居,而且影响到了整个深圳创新创业的氛围,将根据因城施策的原则,果断采取措施。

最新调控新政中,深圳市政府希望通过提高购房门槛、调整信贷政策等举措收紧楼市,并从供给、风险防范等层面发出积极信号,其中最关键的两点是:一为外地户籍购房社保年限由一年改为三年;二为即使首套房房贷付清,二套房首付最低也要4成。

新政中的差别化信贷政策调整,在王锋看来“不会冲击到住房的刚性需求,做到了差别化对待,有效支持合理住房需求。”他指出,首先,“对于购房人家庭名下无房且近2年内也无住房贷款的家庭,贷款首付比例不低于4成”,在供求紧张、房贷杠杆上升的情况下,需要对这部分需求和第一种情形区别对待,但同时这部分需求不低于4成的首付比例,相比起早前“认房

又认贷”时的7成,已是大大下降了。这条政策出台的本意,也是通过金融信贷政策,支持刚需,抑制投资,打击投机,防止“断供潮”再现。

在购房门槛方面,深圳新政规定,户籍居民家庭限购两套住房;非户籍居民家庭自购房之日起计算前3年及以上在该市连续缴纳个人所得税或社会保险证明的,限购1套住房。

供给侧调控来治本

——深化住房制度改革,加强人才安居政策的顶层设计,建立多层次、多渠道、广覆盖、规范管理的住房保障体系

在力争以“无形的手”调控房价之时,政府层面也在用“有形的手”增加供应、加大保障来应对房价之困。“今年,我们要向原特区外地区大量供给土地,计划开工建设6万多套保障性住房,‘十三五’期间计划筹建40万套,要把人流、物流、资金流向原外地区引导。”马兴瑞表示,为拓展发展空间,深圳将填海55平方公里,再进行陆地整备50平方公里左右。

在王锋看来,本着满足合理需求,多渠道增加住房供应,从“供给侧”角度来解决楼市的问题是根本之道,也是长效机制。深圳市准备通过深化住房制度改革,加强人才安居政策的顶层设计,建立多层次、多渠道、广覆盖、规范管理的住房保障体系,并通过新增用地供应倾斜,城市更新配建,优先在地铁沿线等交通便利、配套完善的重点区域建设,加快推进保障性安居工程建设。

供给侧改革的速度和效果或将直接影响深圳楼市能否真正降温,但成效如何还有待时间检验。事实上,最近几年,深圳保障房建设一直在提速,深圳市住建局的数据显示,自2010年以来,深圳保障性住房累计开工23.3万套,保障性安居工程开工量约占全省四分之一。目前在建保障房项目20余万套,相当于深圳经济特区建立以来前30年政策性住房总量,建设规模居全省、全国前列。而自2010年以来深圳保障房累计供应分配11万套。尽管如此,深圳保障房的供应和分配始终颇受诟病,其中因分配制度存在缺陷,曾经出现的“上万人排队等号”与“几百套房子空置”之矛盾尤为典型。“房子最大的功能在于居住,安居才能乐业,政府应该以切实有效的举措,加快政策性住房的供给力度。”有业内人士指出,深圳的核心优势就在于具有创新创业所需的新鲜血液和丰富资源,深圳独特的竞争力在于高附加值的优秀企业和潜力无限的年轻人才,深圳必须为他们做好保障和服务。

深圳市人大代表潘樟良则认为,要想从根本上解决居民住房难的问题,深圳走传统渠道很难行得通,而是要在住房制度上寻求突破创新。他建议土地资源有限的深圳大力发展房屋租赁,通过盘活现有闲置住房,采取以租代售解决中等收入群体住房问题;在发展租赁市场的过程中,鼓励更多大型机构和企业参与其中。

今年3月28日,央行南京分行、中国银监会江苏监管局下发了《关于规范个人住房贷款业务促进住房金融健康发展的通知》,要求江苏地区金融机构加强对个人住房贷款首付资金来源的审查,主动把控贷款中“首付贷”的风险。

根据《通知》,各银行业金融机构要按照“了解你的客户”的原则,加强首付款真实性审查,明确“客户的首付款不能来源于借贷资金”的底线,综合运用征信、首付款流水审查等方式,切实掌握借款人首付款真实的资金来源状况,严格审查首付款证明材料。对通过房地产中介公司、互联网平台、小贷公司等非银行渠道筹集首付款的客户,各银行业金融机构一律不得发放个人住房贷款。

新政能否对江苏楼市现状起到稳定作用?记者对南京、苏州两地房地产市场进行了实地调研。

3月25日上午,南京奥南地区鲁能公馆首期开盘,推出225套期房房源,现场来了1000多名购房者,3个小时225套房源全部售罄。

参与购房的南京市民黄小姐告诉记者,从去年下半年开始,她准备投资一套商品房,半年来,手里拿着现金,却硬是买不到一套房。究其原因,除了房源太少因素外,房价涨得太快,稍稍一迟疑,房子就被抢光了。

黄小姐抱怨说,房子没买到,开槽却不少。原来,在南京无论是哪家楼盘,要购房,先要获得购房资格,须到开发商指定银行存上10万元作为认筹金,再参与现场“摇号”,完全看运气。苏州张先生为了买房,一口气参与了8家楼盘的认筹,却始终摇不上号。

“房没买到,冤枉钱花了不少。”黄小姐告诉记者,除了认筹金,鲁能公馆的开发商还要求参与摇号购房者参与企业海南楼盘旅游项目,虽然没买到房,3000元的海南游一分钱不退。

从张先生、黄小姐的购房经历,不难看出去年以来南京、苏州两市高歌猛进的楼市火爆行情。

相关统计数据显示,自去年3月至今,南京房价已连续上涨了整整一年。上半年的涨势还较温和,下半年开始加速上升,月涨幅也上了新台阶:1%、1.2%、0.7%、1.3%、1.4%、1.2%。进入2016年,南京房价前两个月的涨幅已达到2.5%和2.7%。一年下来,新建商品住宅价格同比上涨14.1%。

针对现行楼市的现状,国家及地方政府先后出台了一系列政策进行调控。

在南京,今年2月出台的南京楼市新政“宁十七条”中规定,对价格明显高于周边楼盘的、有价格虚高成分的楼盘,将开展成本调查,并采取“约谈”等方式,督促企业合理定价。

3月上旬,苏州出台楼市“限价令”,要求同批次房源应当一次全部公示销售价格,实际销售价格不得高于申报价格,申报价格3个月内不宜调高,6个月内调高幅度不宜超过6%,12个月内不宜超过12%。

尽管国家和地方政府出台一系列政策来调控房地产市场,但在火热的楼市面前,许多消费者还是抱着迟疑观望的态度。黄小姐表示,政策听上去很美,但还要看具体效果,无论是“限价令”还是“约谈”,如果不能真正落实到位,市场效果还有待检验。

记者还走访了多家中介公司,多名业务人员对于央行南京分行刚刚出台的《通知》不甚了然。当记者以购房者的身份表示,购房“首付款”短期内有一定困难时,业务员当即就表示可以提供“白领贷”或“小额贷”。

一位资深中介公司经理认为,所谓“价格虚高”界定起来较难,一是周边楼盘纷纷涨价,形成所谓的“价格联盟”,二是目前地价屡创新高,开发商趁势抬价,光靠“约谈”等形式促其合理定价操作不易。相对来说,苏州的“限价令”则是价格“红线”标志,楼盘恣意涨价的现象或将得到有效约束。而前述《通知》的效果,则要看执行力度。

延伸阅读

“十三五”规划纲要提出

促进房地产市场健康发展

“十三五”规划纲要提出,促进房地产市场健康发展。优化住房供给结构,促进市场供需平衡,保持房地产市场平稳运行。在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模。在商品房库存较大地区,稳步化解房地产库存,扩大住房有效需求,提高棚户区改造货币化安置比例。积极发展住房租赁市场,鼓励自然人和各类机构投资者购买库存商品房,扩大租赁市场房源,鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业。促进房地产业兼并重组,提高产业集中度,开展房地产投资信托基金试点。发展旅游地产、养老地产、文化地产等新业态。加快推进住宅产业现代化,提升住宅综合品质。

本版编辑 许跃芝 张虎

电子邮箱 jrbxyc@163.com