

多地楼市政策密集微调

最严厉的调控时期过去了？

11月以来，各地楼市政策密集微调，有松有紧，双向调控。政策调整主要集中在人才购房、公积金、市场秩序监管等方面，也有个别城市出现限购松动、降低普宅标准等。

在一些业内人士看来，政策微调是为了优化，以适应市场的新变化，增强政策的弹性。不过，也有业内人士认为，从历史规律来看，在政策的方向性变化关口，楼市政策会非常密集。因此，楼市调控最严格的时间已经过去，表现为政策逐渐开始双向调控，松紧并进。

12月楼市调控政策有松有紧

12月频频出现的楼市调控政策依然延续11月的态势，中原地产研究中心统计数据称，12月楼市密集发布超过15次调控。最为典型的政策包括住房公积金政策的调整。从内容上来看，因城施政，有松有紧。

12月4日，郑州住房公积金贷款额度由60万元提高至80万元。具备郑州户口、在外省缴存的公积金在郑州购房时也可使用。

对此，诸葛找房数据研究中心的国仕英认为，今年郑州房地产市场调控较为严格，“金九银十”期间，新建商品住宅成交量不足万套，成交量处于历史相对低位，房企降价促销也未换来成交量的上涨，公积金政策预计会促进市场略有好转。

12月9日起，海南的二手房公积金贷款政策也将发生变化，进行公积金贷款不再提供二手房估价报告，最长期限为20年。同时二套住房公积金贷款不得低于同期首套房公积金贷款利率的1.1倍。

对于市场最为关心的限购政策也在12月出现解冻。12月2日，位于粤港澳大湾区最东端的深汕合作区商品房限购政策出现调整。在深汕合作区购买的商品住房不再计入在深圳购买商品住房的套数限购范畴，但前提是5年“限售”。



资料图片

据国仕英介绍，深汕特别合作区成立后，合作区的房价大幅上涨。在调控政策的限制下，房地产市场“冻结”已经长达两年之久，市场进入低谷。

如果说上述政策大多是松绑，那么，黑龙江省则对房企资金监管从严。要求房企不能通过金融贷款或市场融资购置土地，违规者两年内不能参加土地招拍挂。这也意味着房企要使用合规自有资金购置用地，无疑对中小企业来说影响比较大。

年底政策宽松迹象更为明显

事实上，自11月份以来，微调的楼市政策密集出现。

据中原地产研究中心统计数据称，11月全国房地产市场政策调

控次数刷新最近一年最高纪录，高达72次，在2018年11月只有11次。而2019年1月-11月，合计房地产调控次数高达554次，同比2018年同期的425次上涨幅度高达30%。

相比之前楼市政策持续收紧，在最近几个月，特别是11月，全国累计有超过20城在11月发布了各种吸引人才的政策，其中包括佛山、南京、上海、中山等城市，虽然吸引人才政策并非针对房地产市场，但是都与人才购房资格、购房补贴内容相关，相当于变相调整购房资格。

除了象征调控宽松的人才政策外，另有普通住宅标准、公积金等楼市政策密集出现。

11月，深圳调整了普通住宅标准，将容积率在1.0以上、单套建筑

面积144平方米以下的认定为普通住宅，可享满两年免征增值税的红利，从而减轻买卖双方交易成本。

因为受“豪宅税”征税标准调整影响，上海易居房地产研究院发布的《11月13城二手房市场月报》显示，11月深圳二手房成交量为8629套，环比增长116%，交易量出现小高潮，创下了2016年4月以来的新高。据悉，作为重点调控的一线城市，深圳二手房市场降温较早且持续低迷。而此次在普通住宅标准调整的推动下，潜在的购房者短期集中入市。

与上述郑州调整住房公积金贷款额度相似，11月，部分城市的公积金政策有所调整，比如石家庄、秦皇岛、伊春、马鞍山、眉山、柳州、济宁等。其中很多城市都调整了公积金

缴存基数，不仅利于职工降低个税等支出，同时也增加了使用公积金政策的可能性。

中原地产首席分析师张大伟认为，公积金政策对于市场主要影响在心理层面，因为公积金政策有上限，很难成为购房者的主要贷款工具。

政策优化，双向调节

11月，房地产调控的方向出现了变化，张大伟分析称，维持市场稳定依然是原则，在“稳地价、稳房价、稳预期”的全面调控要求下，稳定其实是双向调节，大涨肯定不是稳定，但暴跌也同样不是稳定。

张大伟认为，从近几个月的楼市政策来看，楼市调控最严格的时间已经过去，政策逐渐开始双向调控，比如大湾区多地调控密集松绑。从历史规律来看，在政策的方向性变化关口，楼市政策会非常密集，特别是在一城一策的背景之下，表现出各地密集发布地方政策。

张大伟认为，未来大部分城市都有可能在人才购房、首套房信贷支持、公积金政策等方面释放有利于稳定房地产市场的政策。

对于2020年的房地产政策，中房指数研究院分析人士认为，明年调控将注重多方面的平衡，继续坚持“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，同时按照“因城施策”的基本原则适度保持政策优化的空间和灵活性。

中国社科院财经战略研究院在其发布的11月《中国住房市场发展月度分析报告》中强调，从各地市场实际出发，增强需求管控政策的弹性与灵活性。各地根据市场实际情况对已有的限购、限价等需求管控政策做边际性调整，以适应市场形势的新变化。进一步增强政策针对性，减少“一刀切”式管控。不过，要严防防止个别城市以“因城施策”之名出台刺激购房政策。（袁秀丽）

全国楼市冷暖不一：

北上广“跌跌不休” 深圳一枝独秀

12月，全国楼市寒风阵阵，北上广“跌跌不休”，唯独深圳暖意融融。

这得益于年初至今不断的利好政策。8月深圳被列为中国特色社会主义先行示范区、11月豪宅税标准调整放宽等，都成为深圳楼市一枝独秀的理由。

多重刺激叠加释放了被压抑多时的购房需求，一二手住宅市场热度持续升温，在年底更迎来了爆发。在刚刚过去的11月，深圳不仅出现豪宅、刚需“日光盘”，二手住宅成交也创下3年来新高，加之新房供应量大增，12月市场也在继续上扬。

楼市和买房又成为深圳全民关注的的话题，在哪里买房、要不要换房的讨论在人群聚集的地方频频发生。

深圳楼市，还将继续热多久？

“翘尾”行情

本以为楼市传统的“金九银十”已是高峰，深圳却逆势而动，在年末上演“翘尾”行情。

这要追溯到“双11”。11月11日，深圳传来重磅消息，大幅提高豪宅线标准征收增值税：建筑面积

144平方米以下、小区容积率高于1.0的住宅，满两年免征增值税。

减税新政一出，第二天楼市便爆发了，二手房源纷纷跳涨，业主“坐地涨价”屡见不鲜。

据深圳中原统计，11月，二手房成交突破8000套，环比上涨11.84%，同比上涨91.93%；其中宝安成交1985套，成为年内新高，也是下半年以来成交最热的区域，占全市成交总量的四分之一。

价格方面，Q房网数据显示，六大行政区全部价格上涨，南山区涨幅最大，均价达到92万元/平方米，去年到今年的涨幅高达21.05%；全市均价小幅上升至55499元/平方米。

另据链家数据，宝中、碧海、前海是主要抢房片区，宝中的均价上半年还是7万元/平方米左右，现在已经跳涨到约9万元/平方米。

对开发商而言，他们也迎来一个销售窗口。11月以来，新房备案数据持续上涨，新盘扎堆上市，无论是豪宅还是刚需，多个项目开盘即售罄。多位深圳开发商和业内人士认为，临近年末政策相对宽松，最

严调控已经过去，深圳放松豪宅线，佛山、中山松绑限购，都是这一宽松政策的表现。这给了市场很乐观的预期。

美联物业全国研究中心总监何倩茹对21世纪经济报道记者表示：“新房市场方面，11月出现很多关注度很高的热门楼盘，再加上临近年关，开发商为完成年度销售目标，定价方面更加接近市场预期，因此成交量非常好。”

Q房网研究人士认为，2016年“3·25”紧缩周期以来，深圳住房需求积累，改善性住房需求积压，随着政策利好的释放，全市新房成交将维持高位。

暖冬持续

在全国楼市萧瑟的映衬下，深圳楼市可谓一枝独秀。

安居客房产研究院首席分析师张波认为，影响深圳楼市最主要的因素是购房者对于区域的未来预期。“深圳今年热度提升明显，不但本地购房需求明显提升，外来的投资性需求也在聚集，拉动商住类产品销量也快速提升。”

回望今年上半年，深圳楼市还一片风平浪静，二手房价格不断松动，新房市场也萎靡不振。

下半年，深圳利好消息不断。11月6日，又出台利于粤港澳大湾区人才在内地安居乐业的优惠政策，直接向港澳居民派发房票，在大湾区买房不限购。

而在整个粤港澳大湾区，调控政策都有所松动。美联物业全国研究中心总监何倩茹认为，深圳本年度住宅市场成交火热跟利好消息较多有很大的关联，其他城市很难相比。她分析：“2月份粤港澳大湾区规划出台，8月份先行示范区的提出以及11月非普通住宅标准的调整，这些都陆续刺激了二手房的成交行情。”

不过，需要指出的是，深圳楼市的分化也越来越严重。虽然都受益于粤港澳大湾区战略，但它的核心在前海，前海位于西部，所以深圳楼市的西部行情远好于东部。东西两边相距不过20多公里，西部许多楼盘一开盘就可以秒光，有的还需要摇号，东部却较难见到这种现象。

贝壳研究院数据显示，2019年11月，深圳二手房挂牌均价为623万元/平方米，同比涨幅约为1.59%，是4个一线城市中唯一上涨的。

值得注意的是，在市场变好的情况下，反价、撤盘等业主违约现象也开始出现，房产纠纷变多了。律师提醒购房者要注意二手房签约风险。

目前，深圳楼市的热度仍未下降。12月第一周，深圳全市新房住宅共成交1006套，环比上涨19.48%；成交面积10.30万平方米，环比上涨16.36%。预计到农历春节前，新房市场仍将保持当前的活跃状态。

中国社科院财经战略研究院报告预计，2020年重点城市住房市场总体先抑后稳，房价有望实现软着陆，深圳则被预警“房价可能一般性上涨”。

张波认为，深圳未来的发展可能会超出预期，但今年房价整体上升过快，投机性需求显现值得关注，“明年深圳房价如果依然处于明显上涨通道，不排除会出台相应的调控政策”（世经）