



地产周刊订阅号

B1-B4

2016.3.24

市场调控预期加强

一线楼市“阳春”或提前谢幕

日前，有消息称，上海相关部门正在讨论具体举措调控房地产市场，可能很快宣布。讨论中的举措包括将部分二套房首付提高至70%，以及限制非沪籍人士购房资格，还包括收紧高端住宅开发商预售许可审批。此外，疯狂过后的深圳楼市开始降温，一些经历过暴涨的片区开始出现低价抛售现象。业内人士认为，随着楼市的高歌猛进，市场对于调控政策的预期开始不断升温，一线城市可能很快迎来政策收紧，一线城市楼市将出现降温趋势。



政策预期发生变化

前段时间，北京、上海、深圳等一线城市房地产市场进入“发烧模式”，尤其是深圳，从去年开始房价涨幅惊人，之后上海、北京房价也出现明显上涨，引发了社会广泛关注。随着一线城市房地产市场热度蔓延，部分二线城市房地产市场也呈现出明显升温的现象。

房价的非理性上涨引发舆论高度关注，在刚结束的全国两会期间，多个国务院相关部门对此发表看法，表示政府将采取有力措施收紧调控。近日，深圳楼市监管风声趋紧，导致楼市出现降温，部分投资客低价抛售房源现象出现。不仅是深圳，市场传闻上海将于3月底出台楼市调控政策，引起业内热议。

根据有媒体曝出，上海相关部门正在讨论具体的楼市调控收紧举措，包括二套房首付提高至70%、限制非沪籍人士购房资格、收紧高端住宅预售审批、规范市场交易秩序等。尽管只是传闻，但有业内人士指出，近段时间上海出台楼市调控政策是大概率事件。

据悉，在近期上海官方召开的研讨会上，上海市住建委表示，上海仍然会严格执行楼市限购政策，比如新房只签约不登记不行了，购房资格审核也会加强；重新收紧高端楼盘预售许可证的审批、备案，调节楼市的交易结构，防止高端楼

盘过热带动楼市过快上涨；针对房产交易环节实行差别化的税收政策；加强对中介行业的监管，规范交易流通环节，打击各种交易当中的违法违规行为，比如速销房、垄断房源哄抬房价、捂盘惜售等现象；有关首付贷消费金融的业务监管会强化，防范首付贷款引起的市场风险。

最短一波行情？

尽管深圳、上海的楼市调控政策并未真正出台，目前只是加强交易监管、规范市场秩序，但市场已开始进入深度博弈，如深圳楼市在监管趋紧的风声下，已出现降温趋势。业内人士指出，今年一线城市楼市可以说是迎来“大阳春”，但今年这波行情可能不会像2009年和2013年那样延续一整年，随着楼市政策转变预期的到来，一线城市楼市或将迎来最短一波行情。

进入3月销售季，一线城市及部分热点二线城市楼市成交升温明显，新房二手房成交量均维持高位。其中，一线城市楼市升温更为明显。以上海为例，同策咨询研究部数据显示，上周上海商品住宅成交面积48万平方米，连续第三周维持50万平方米左右/周的成交量，按照这样的市场去化速度，预计3月上海商品住宅成交量会突破230万平方米。另外，今年1-2月上海商品住宅成交面积分别为134

万平方米、79万平方米，预计2016年一季度上海商品住宅成交量将超过440万平方米，这是历史上前所未有的。

“由于市场需求的透支与政策面的从严预期，2016年二季度上海楼市将呈现供求博弈的特征，‘量跌价稳’将是整体二季度趋势。”同策咨询研究部总监张宏伟在接受北京商报记者时表示，尽管一季度上海楼市成交持续火热，但随着近期政策从严预期加强，下半年房地产市场调整期极有可能会来临。

一线城市中，深圳的楼市波动相对频繁。在经历了近半年的大涨之后，近期深圳楼市开始降温，新房成交量已经连续两周出现下跌，二手房市场中也出现投资客低价抛售房源的现象。对此，易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，调控脚步的临近导致市场观望情绪浓厚，同时开发商批售和推售也受到政府调控的预期，认筹热度大不如前。

绸缪窗口期

“面对极有可能发生的调控政策的转变，一线城市楼市或将出现降温趋势，这种情况下，开发商应该未雨绸缪，一旦下半年楼市进入调整期，房企有可能因此陷入被动推盘的局面，企业的资金面也会因此遇到问题。”张宏伟表示，“走为上”是接下来房企的营销策略，把握市场最后的窗口期。

就北京市场而言，3月北京楼市升温明显，上周二手房单周成交量年内首次冲上2000套。中原地产首席分析师张大伟认为，从市场成交看，虽然北京房价涨幅低于深圳与上海，但在春节前后，特别是春节后也出现了比较明显的上涨，特别是二手房市场，整体看成交量创下了历史同期纪录，二手房市场价格上涨速度明显超过新房。这种情况下，后续很可能出现部分稳定房价的政策。

同样，严跃进认为，后续一线城市总体上会有一个稳定市场预期的调整，同时应该严格信贷审核机制。尤其是一线城市中各类违规炒房的金融渠道很多，后续对于此类模式也应该进行严格监管。

从房企销售来看，应根据情况积极推盘，不应该囤积房源，否则会有一些新的市场风险。比如，建议房企在这一波楼市火热的态势中，积极推盘和销售，进而促使后续资金快速回笼，能够促使此类房企积极拿地，实现高周转运行。

据了解，近期深圳部分地区已经出现了降价信号，一些投资客低价抛售持有房源，而部分开发商也决定以较低的价格开盘，尽快出货。此外，北京某项目营销负责人表示，再次开盘的价格会相对稳定，以实现去化回笼资金为主。

北京商报记者 赖大臣 彭耀广/文
宋媛媛/制图