



“两会”释放利好消息 市场信心逐渐提振

## 温州楼市的春天还会远吗？

今年“两会”上，房地产依旧是热门话题。“分类指导，因地施策”成今年房地产政策总基调。当前，温州房地产市场仍有较大的库存量，市场并未真正好转。业内人士认为，今年房地产政策仍将持续放宽，进而促进库存去化。



### “两会”释放积极信号

在日前闭幕的全国“两会”上，房地产又一次成为热点话题。由于“两会”恰逢《不动产登记暂行条例》与央行再次宣布降息，房地产行业的相关信息格外引人关注。

国务院总理李克强在政府工作报告中明确提出，稳定住房消费，坚持分类指导，支持居民自住和改善型住房需求。两会代表委员认为，这表明政府将扩大低收入人群的住房保障范围，加强对刚需及二次改善型购房需求的政策支持。

李克强总理在回答记者提问时也表示，房地产市场有其自身的规律，中国国土面积辽阔，有特大城市和中小城市、小城镇，情况各异，所以要求强化地方政府合理调控房地产市场的责任，因地制宜，分城施策。李克强还表示，中国还是一个发展中国家，住房既是经济问题，更是民生问题。中国政府要做的就是为低收入住房困难群体提供住房保障。今年，在改造棚户区、城市和农村危房方面还要加大力度，各增加100万套。中国政府有保障群众基本居住条件的责任。中国城镇化进程还在加快，中国房地产市场的需求是刚性的，中国政府鼓励居民自住型住房和改善型住房需求，保持房地产长期平稳健康发展。

此外，多位人大代表也就房地产行业提出了自己的观点，如降低首套房首付比例、取消或统一土地使用年限、适当减免房屋交易税等。

回顾去年的政府工作报告，关于2014年楼市调控方向的表述为“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房供应，抑制投机投资性需求，促进房地产市场持续健康发展”。仅时隔一年，今年的政府工作报告里面不再像以往那样用“抑制”、“调控”等相关表述，而是用上“支持”、“促进”等字眼表述，重点放在了支持自住型和改善型住房需求的方面，保持房地产健康稳定地发展，所以用的词比以往更加积极。

### 去库存仍任重道远

对于温州而言，自去年下半年以来，我市解禁“限购令”，随后央行放宽“限贷”政策，并两次进行降息，楼市政策往利好方向发展。楼市政策的放宽，在去年下半年的温州市场也有所体现，多数楼盘趁机推出房源上市，同时成交量明显上升。根据《2014年温州楼市白皮书》统计数据显示，2014年温州市商品房成交量达40339套，同比2013年上涨27%，成交面积451.45万㎡，同比2013年上涨23%；其中商品住宅成交32841套，成交面积403.91万㎡，均较2013年增加约23%。

利好消息不断释放，但温州楼市由于经济下行、住宅投机现象退出、前些年土地出让规模扩大等原因，商品房库存仍处于较高的水平。截至3月18日下午5时，全市库存住宅仍高达47103套，建筑面积为6240871.51㎡，仍是一个处于高位的数据。据不完全统计，今年市区即将上市的住宅新盘，总建筑面积就有近200万㎡，部分县（市、区）仍有相当大的库存压力。即使当前在库存压力较大的区域对土地出让规模、投放节奏进行控制，并统筹新盘上市节奏，仍未能使库存压力得以缓解。

此外，去年下半年因政策利好释放的成交“小阳春”效应，进入2015年后已有所减弱。今年以来，市区部分楼盘开盘销售情况已不如去年下半年理想，部分加推房源的销售也没有达到预期，与去年推出的房源成交量相比有所下滑。在去年楼市的“微刺激”后，总体来看市场并未真正好转。

温州市房地产估价师与经纪人协会会长叶维坚表示，2014年全市商品房用地供应在政府有意识控制下也达到570万㎡，市区存量住宅也达125万㎡，居高不下，再加上“村房两改”房和安置房的大量上市供应，实际上温州已经形成商品房、村房两改房和安置房保障房三大块的齐头并进供应量。所以去库存消泡沫仍然任重道远，需要政府特别是地方政府的有力调控措施。

叶维坚说，在楼市低迷时期，一部分刚需和大部分改善型需求的人群是不会也不敢轻易出手的，他们一般只有等到房价上涨或者预期上涨才会出手。所以要想真正启动楼市需求，一定要给拥有两套房以上的再改善和投资性需求松绑。叶维坚坦言，对于温州而言，政策的影响主要在于信心恢复，区域供求关系和人口流动是楼市今后发展的两个决定因素，如果期待温州楼市马上有大的转变，还要依赖投资需求的启动。

见习记者 王而凡

### 政策还将继续放宽

今年“两会”在房地产政策方面的转变，在某种程度上表明了我国房地产宏观政策主基调已经发生转变，未来如何促进房地产市场平稳健康发展将是房地产行业的主要方向。

首先是“稳定住房消费”成为房地产政策靶心。住房消费关系到宏观经济稳定与产业结构调整，是非常关键的结合点。为此，稳定住房消费成为加快培育消费增长点的重要组成部分。中央对房地产稳消费的表态，有利于稳定市场预期，提振市场信心。实行支持和鼓励居民合理住房消费的政策措施，既可以通过住房消费来消化产能的过剩，又可以提高居民居住水平，改善民生，解决民众住房居住困难的问题。

其次是“分类指导，因地施策”将作为房地产政策总基调。支持自住和改善型需求有利于促进房地产市场的健康有序发展，而如何鼓励这些群体进行合理消费，应该会在后续政策中有所体现。为此，随着政策调整主动权的下放，针对当前楼市库存高企的问题，预计我市有望在今年陆续完善与调整相关政策，刺激市场去库存化。

另外，宽松的货币政策将有助楼市去库存。房企开发项目需要贷款，购房者买房需要贷款，因此财政政策和货币政策将直接影响到楼市的发展。2015年2月已经历一轮降准和降息，中央较为宽松的政策态度预示着未来货币政策宽松化调整，房地产再度步入较为宽松的金融环境。我认为，今年晚些时候可能政府会降低按揭贷款首付的比例，再加上降息、降准以及其他手段的财政与货币政策，带来的直接利好便是房贷压力的减小，这在一定程度上会给购房者带来政策利好、房价有望上涨的心理预期，进而促进库存去化。

（温州大学建筑工程学院副教授潘安平）