

库存压力大 杭州西安全面取消限购

2014-08-29 来源：证券时报网 作者：李小平

证券时报记者 李小平

昨日下午，杭州市住保房管局发布消息称，自8月29日零时起，购买杭州市主城区140平方米以下房源（含商品住房、二手房），不再提供住房情况查询记录。同日，西安市住房保障和房屋管理局也下发通知，自9月1日起，凡在该市区域内购买商品住房和二手住房的，不再申报户籍和原有住房情况。

对于杭州楼市而言，此番政策调整意味着该市历时4年的限购政策全面取消。杭州7月28日发布的政策调整，只是部分取消限购，即余杭、萧山不用查档，主城区140平方米及以上房源无需查档。

过去的一个月，受限购令松绑刺激，杭州楼市成交量有所回升。数据显示，解限后四周，杭州全市商品房成交7646套，较解限前四周环比增长48.6%，较去年同期增长24.3%。但是，上述成交数据包括此前已“事实性成交”但因政策限制未能签约的客户。

实际上，限购令松绑或取消带来的效果，远没有此前预期的乐观。近期，证券时报记者从浙江省多家开发商了解到，政策松绑确实对市场带来改变，但实际增加的成交量仅增15%~20%。

同时，杭州全面取消限购令的背后，是楼市库存继续高速增长。截至8月28日，杭州商品房可售套数已增至13.67万套。7月底，杭州的楼市库存为13.4万套。换言之，限购令松绑并没有明显缓解库存压力。西安也同样如此，今年前7月，该市住宅预售面积同比增长14.43%。

此外，截至8月27日，包括“招保万金”四大地产巨头在内的近百家上市房企已经晒出了中期“成绩单”。今年上半年，98家上市房企累计实现营业收入从去年同期的2130.26亿元略增至2298.78亿元，增幅为7.9%。

对于杭州楼市政策二次调整，滨江集团副总经理朱立秋表示，限购的进一步取消，对于提高购房者的信心和预期都有帮助，且也确实放开了一些有购买能力和购买意愿人的需求。但是，限购只是造成目前市场低迷的原因之一。全面放开限购，市场马上反转甚至价格反弹的可能性不大。