

“517楼市新政”满月

“京沪深”楼市走访:带看量回暖 置换需求提升

本报记者 陈潇 李昱丞
见习记者 金婉霞

6月17日,“517楼市新政”满月,多地房地产市场呈现出“人流多、信心强、交易升”的新格局。

5月17日,房地产市场迎来重大举措,央行等部门打出政策“组合拳”:首套和二套房贷最低首付比例分别降至不低于15%和不低于25%、取消全国层面首套住房和二套房商业性个人住房贷款利率政策下限、下调个人住房公积金贷款利率,设立保障性住房再贷款。这些举措被业内合称为“517楼市新政”。

一个月来,多城“因城施策”跟进落实,上海、深圳等一线城市也相继发布开放限购、降低首付比例以及降低利率等支持性政策。那么,在“517楼市新政”满月之际,一线城市楼市有哪些变化?市场会如何演变?为寻求答案,6月中旬,《证券日报》记者走访了北京、上海、深圳等城市一二二手房市场。

二手房市场成交量上升

“信心又回来了。”记者在走访上海多家房产中介门店时,房产经纪人向记者表示,进入6月份后,看房人数、咨询量都较5月份有明显提升,甚至还有门店提高了“带看量”考核目标。“在店工作人员较少,大多在外边带客户看房。”多位经纪人如是说。

随着带看量回升,二手房的成交量攀升。一位房产经纪人向记者展示了他所获得的近日上海二手房交易数据,“6月12日、6月13日、6月15日,上海二手房成交量分别是945套、996套、1184套;而今年1月份至4月份日均成交是554套,二手房成交量上升非常明显。”

和上海相似的是,北京尽管尚未全面跟进政策,但是预期同样得到修复和提升。在走访中,多位经纪人告诉《证券日报》记者,近期低价房源成交较快,业主也不再愿意在价格上做更大让步。

“4月底,附近(临近三环)有一些低价捡漏房源,挂牌甚至能低于每平方米4万元,但到5月份政策出来后,这部分房源就卖得差不多了,现在已经很难找。”北京丰台区一名链家经纪人告诉《证券日报》记者。

“新政后,以前够不着门槛的客

户,现在有了购房可能。”深圳市龙华区某二手中介经纪人钟帅(化名)表示,目前政策到位,二级市场基本企稳。预计市场已经到低点,但可能不会立即反转向上。

诸葛研究院数据显示,从5月份同比数据看,一线城市北京、上海、深圳二手住宅成交量分别同比上升3.1%、18.3%、47.9%,均跑赢去年5月份成交水平,释放积极信号。

“过去全国购房首付比例最低为20%,此次房贷首付比例降低至15%,达到历史最低的首付比例。”易居研究院研究总监严跃进向《证券日报》记者表示,此次政策让不少人有了“上车”资格,市场反馈较为强烈。

新盘到访及认筹量上涨

二手房市场的上行,为置换需求向新房市场转移释放了增量空间。

相比于二手房,新房的成交动力虽略显不足,但较此前也有较大改善。随着一线城市楼市放宽限购等政策相继落地,从新房到访量和认筹情况等领先指标上看,政策“组合拳”已悄然发力。

近日,记者来到北京西四环内的某在建楼盘售楼处,尽管是工作日下午,但沙盘处已有几位意向购房者围绕置业顾问了解楼盘情况,售楼大厅的座位也几乎坐满了人。

在场的置业顾问告诉《证券日报》记者,该楼盘是中海地产在去年年底拿到的地块,实际项目位于五环外的某在建地铁附近,楼盘为四层层高的改善性小洋房。

“我们今年3月份首次开盘有200多户,目前仅剩几十户,去化率大概有80%。”上述置业顾问表示。

在上海,改善性新房去化加快情况也在上演。在青浦,有项目销售经理称,客流量较新政前增超一倍;在嘉定,有新盘首开,认购率已超100%。一位上海房产销售表示,“沪九条”新政出来之后,由于首付比例和贷款利率降低,改善性住房需求得到了明显释放。

“上海推出的政策,一方面较大满足单身人口对于核心地段刚需二手房的需求;另一方面,对于多孩家庭增加一套的名额,既能促进住房市场活力,也能满足家庭真实居住需求,对于促进楼市稳定有明显作用。”同策研究院研究总监宋红卫向《证券日报》记者表示,上海当前新

改善人群“以旧换新”的链条。

“今年在‘517楼市新政’的影响下,5月份市场成交相对稳定。”李宇嘉表示,在系列新政出台后,热点城市的新房访问量、二手房带看量都有所增长,去化率也有所好转。

据中指研究院监测,“517楼市新政”落地的首个周末,核心城市看房数量提升明显,重点30城新房销售面积环比增长8.5%。

在去化率方面,据克而瑞调研数据,重点城市5月份平均开盘去



图①北京某3月份开盘楼盘已插上售楼小红旗 陈潇/摄 图②上海某楼盘到访人数众多 受访者供图

房市场分化比较明显,“沪九条”新政落地后,外围核心区域及配套较为丰富的项目销售提升较为明显。

与此同时,历来6月份也是房企冲刺业绩的关键节点,《证券日报》记者在走访的过程中,也发现开发商在通过更大力度的让利和促销,吸引购房者。

在深圳,多个刚需楼盘销售人员均告诉《证券日报》记者,首付比例下调降低了客户的购房门槛,不过价格仍然是客户最关心的因素。

深圳市龙华区某刚需楼盘销售人员周兰(化名)对记者表示,首付比例、利率下调后,访客数量有所增加,尤其是节假日访客较多,项目趋势推出价格优惠。

周兰表示:“项目一期在2021年入市,当时备案价格较高,达到6万元/平方米至7万元/平方米,即将推出的项目二期,通过不带装修等方式在价格上进行让步,降至5万元/平方米左右。”

记者在走访其他楼盘的时候也发现,新房项目普遍推出较为优惠的工抵房、特价房等活动,同时,不少楼盘得房率已经达到90%左右,附带的较高品质装修成为吸引购房者的手段之一。

“卖旧买新”置换链条打通

在不少业内人士看来,“517楼

市新政”除了提振短期成交量外,还具有一定的长远影响,其中政策“组合拳”带动二手房市场回升,激活了房地产市场“卖旧买新”,打通置换链条就是其一。

“以前没想过买房的事,毕竟我们毕业也没几年,降了(首付)后发现确实也能够得上,政策放开了,周围单身的同事不少开始看房。”在上海某医院工作的小悦(化名)告诉《证券日报》记者,目前主要是在看总价较低的二手房。

“当二手房市场加速去化时,意味着因为换房、升级等原因而出售二手房,然后购买新房的这部分人群能够顺利‘卖旧换新’,这将增加新房市场的购房需求,促进新房销售。”诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪向《证券日报》记者表示。

在走访的过程中,记者也发现,不少新房的购房者均有置换需求。

“新政出来后,首付和还款压力都降低了,我们决定换房。”正在上海嘉定南翔某新楼盘看房的赵女士向《证券日报》记者表示。

另一位朱先生亦对记者称,原有住房房龄旧、设施差,早有置换的想法。“之前我们已经把老房子在中介挂着了,但是看的人多,诚心买的人少,现在二手房活跃了,所以我们也来看看新房,提前准

备着。”

上述嘉定南翔的房产销售人员则对记者表示,新政出来以后,多孩家庭的置换需求被明显激活了。

除此之外,业主心态的变化则进一步加快了链条的联动。据上海某二手房中介透露,目前购房者主要分为两类:一类是随着新政的出台,本来价格好谈的,现在又急着卖了;另一类则是因有置换需求,接受降价出售,如果可以全款付清的话,还可以比同地段低1万元/平方米。

“二手房市场信心正在修复,表现为新增挂牌量有所下降,议价幅度在收窄,目前各地也在积极推进‘以旧换新’政策,二手房市场成交量有上升趋势,置换需求也逐渐释放,对于一、二手房市场联动有提升作用。”宋红卫表示。

在关荣雪看来,在新政持续发酵叠加房企加大营销力度的情况下,6月份新房成交总量或将延续稳步上升趋势。

宋红卫表示,较以往政策,预计“517楼市新政”的影响面会更广,影响的时效性也会较之前有所延长,一线城市楼市在新政的提振下,成交量已经逐渐筑底企稳,但是外围非核心区域及配套较弱的项目,市场热度仍有待提升。

对于未来如何进一步推动房地产市场稳定健康发展,张波表示,可以加快“以旧换新”在各类城市的试点和推进,并重点结合城中村改造等政策同步落地。李宇嘉建议:“未来还可以通过调整个人所得税等税费以及优化二手房带押过户政策等,进一步降低购房成本。”

陈文静分析,随着核心一二线城市逐步落实各项政策措施,叠加高基数效应减弱,全国新房销售面积同比降幅预计将逐步收窄。

(上接A1版)

“新政出台后,线上找房热度明显上扬,特别是一线城市总体处于持续上升趋势。”58安居客研究院院长张波对《证券日报》记者表示,从安居客“云洞察”监测数据来看,6月份市场热度总体有所提升,一线城市找房热度值环比上月提升6%。

张波分析称,一线城市的政策更具针对性,例如上海对外环内单身人士限购的放松,大大提升了外环内二手房成交量,也有利于打通

改善人群“以旧换新”的链条。

“今年在‘517楼市新政’的影响下,5月份市场成交相对稳定。”李宇嘉表示,在系列新政出台后,热点城市的新房访问量、二手房带看量都有所增长,去化率也有所好转。

据中指研究院监测,“517楼市新政”落地的首个周末,核心城市看房数量提升明显,重点30城新房销售面积环比增长8.5%。

在去化率方面,据克而瑞调研数据,重点城市5月份平均开盘去

化率为30%,环比上升4个百分点,和一季度相比增加5个百分点。

更多细化措施有望跟进

“目前来看,多地对‘517楼市新政’已有较全面的落实和推进,市场的反馈也较好。”张波对《证券日报》记者表示。

李宇嘉认为,针对收购库存商品房用作保障性住房的相关政策尚存进一步发力空间。

6月12日,中国人民银行在山

东省济南市召开保障性住房再贷款工作推进会,再次强调支持地方国有企业以合理价格收购已建成存量商品房用作保障性住房配售或租赁。

“地方国企收购库存商品房用作保障性住房的资金及配套政策有望加快落地,同时,支持国企收旧换新、支持收购已出让闲置存量住宅用地等去库存政策也有望逐步落地,以激活市场并帮助企业解困。”中指研究院市场研究总监陈文静对《证券日报》记者表示。

记者观察

楼市政策“组合拳”打开新局面

王丽新

从重点城市楼市表现来看,“517楼市新政”落地至今,效果已初步显现,保交房、去库存也进一步发力。

据中指研究院统计数据,北京、上海、深圳等多个城市新房访问量、二手房带看量及成交量均出现回升。仅以深圳为例,深圳贝壳研究院监测显示,5月29日至6月10日,二手房日均签约量较5月1日至28日增长36%。

在笔者看来,本轮具备“精准性、协调性和统筹性”的房地产新政“组合拳”,正持续发力,向市场释放出“人流多、信心强、交易升”的多重积极信号。

从需求端来看,刚性和改善性住房需求得到进一步满足。从供需结构来看,我国房地产市场“有没有”的问题基本得到解决,但结构性不足问题仍然存在,尤其在超大特大城市中,换房置业类改善性需求仍有待进一步满足。

从“517楼市新政”发布至今,多地全面放开限购、首套住房贷款首付比例调整为最低15%(为历史上最低首付比例)、二套房贷款首付比例调整为最低25%(为近年来新低)、支持住房“以旧换新”等一系列举措,均有助于降低购房门槛和成本。5月份以来,重点城市二手房成交量回升,新房到访量大增,打破了“旧房难卖新房难买”的僵局。多地一、二手房交易链条重新回归正轨,刚需和改善性需求得到进一步满足,市场流动性提升。预计未来,随着购房人入市门槛和买房负担进一步降低,更多潜在需求将得以释放。

从企业端来看,房地产企业融资环境逐步得到改善。随着城市房地产融资协调机制落地见效,更多房地产项目迎来资金“及时雨”。最新数据显示,自1月份该机制成立以来,商业银行已按内部审批流程审批通过“白名单”项目贷款金额超9350亿元,推动项目按时保质交付。

项目融资之外,据中指研究院监测,2024年1月份至5月份,房地产相关企业发行的CMBS/CMBN、类REITs产品约363亿元。值得一提的是,5月份以来,民营企业发债额度有所上行,新城控股、滨江集团等3家民营企业均在5月份成功完成信用债发行。此外,5月23日,万科获得200亿元银团贷款,这是房地产行业进入深度调整以来,金融机构提供给房企单笔金额最大的一笔银团贷款。

房地产企业和项目层面合理融资得到进一步满足,会改善开发商流动性问题,更好地推动实现保交楼工作,加速行业风险出清进程,降低房地产行业库存,增加企业投资扩张信心。

从供给端来看,土地市场重回升“价高者得”。近日,上海取消了住宅用地溢价率10%上限要求。据中指研究院监测数据显示,截至6月16日,集中供地的22个城市中已有19个恢复“价高者得”模式,仍设定土地限价的城市仅为北京、深圳(15%上限)和宁波(30%上限)三城。从近期多城土地拍卖结果来看,部分地块溢价率明显走高。

这预计未来将给土地市场带来三大影响。一是进一步提升土地资源市场化配置效率,促进优质地块成交,提振投资信心;二是土地转入市场化竞争,取消摇号等限制后,有实力、有品牌和资源优势的房企将获取更多土地资源;三是吸引更多房企参与竞拍,促进“拿地—建房—销售—运营”房地产上下游产业链条的良性循环。

总体而言,解决当前的问题,不能为今后发展埋下隐患。从近期落实的楼市新政来看,既统筹整体又兼顾局部,是具备“一致性、协调性和精准性”的政策“组合拳”。未来,随着支持性政策不断加码,房地产市场供需格局有望逐步好转,为稳定宏观经济基本盘提供坚实支撑。



证券日报
SECURITIES DAILY

经济日报社主管主办
证券市场信息披露媒体

中国价值新坐标

THE VALUE OF THE NEW COORDINATE OF CHINA