

北京二手房贷款发放暂时加速 成交量复苏

本报记者 詹方歌 卢志坤
北京报道

2022年1月1日早上10点,万芊(化名)的手机响了,一条来自银行的短信提示她,房屋交易已经完成放款环节。另一边,某国有大行正在元旦假期加班放款。有银行工作人员对《中国经营报》记者表示,他们收到消息,2022年初需要把上年度囤积的房贷放款。

据记者多方了解,2022年1月上旬,北京二手房房贷放款速度明显加快,有银行已经将2021年年末未能放出的房贷消化完毕。同样在2022年1月上旬成交的不少二手房也搭上了放贷“快车”,从过户到放贷的周期在一周左右。而在放贷难的2021年后半年,这一环节要被拉长至3个月以上。

多位银行从业人员对记者表示,即便目前个人住房贷款的放款速度明显加快,但由于贷款集中度管理并未有松动迹象,银行方面并不敢对此后的放贷周期有任何许诺。

以往,农历新年前,北京存量房市场总能在成交量大增后,迎来一波或大或小的涨幅。但2021年7月,西城多校划片严格执行;9月末,海淀部分小区实行二手房指导价,加之放贷慢的大环境,不少业主和意向购房者都陷入观望,后半年成交一路走低,直至11月才逐渐回升。因此,2021年末北京二手房市场“复苏”意味更浓。

“放贷快”属实 但难成常态

万芊的房子2021年10月初过户,从过户到放款不到三个月,这样的等待并不算长。据记者此前了解,从2021年7月初起北京二手房房贷明显收紧,从过户到放款的时常一度被拉长至3个月以上。9月末未办理过户的交易,中介及银行方面对其承诺的放款时间在2022年1月至4月间。2022年伊始,各大银行有了新一年的个人住房贷款额度,此前囤积的未放款交易被迅速消化。

有银行工作人员表示,到1月中旬,上一笔积累的房贷几乎已经全部下放。与此同时,贷款宽松的迹象已经传导至新签约的二手房交易。有房产中介和银行贷款客户经理小贺对记者确认,北京1月上旬签约的二手房交易从过户到放贷的周期只需要3到7天。

存量房年末成交“复苏”

2021年末,北京二手房市场成交量有小幅上涨。“每年年底成交量都会上涨。”不止一位房屋中介对记者表示。2020年末,海淀区成交量攀升,价格上涨,拉动了北京整体二手房市场成交量的攀升。相对于2020年同期,或许用“复苏”一词形容2021年年末的北京房产市场更为合适。

北京住建委公布的数据显示,2021年6月至10月间,北京存量房网上市签约数量一路走低,10月仅有9340套存量房签约。随后的两个月,签约量缓慢回升,2021年12月还未回升至8月的水平,签约数量仅为15442套,相较2020年12月的20944套签约数量差距甚大。有房屋中介对记者表示,2021年末,其他区域需求比较平稳,东城、西城、海淀等传统教育强区的房屋成交

这是否意味着北京二手房贷款已经“松绑”?小贺及上述银行工作人员皆给出了否定的答案。“所有的银行现在都不承诺放款时效。”小贺说。她表示,银行关于贷款集中度的政策并未放松,目前的房贷额度宽松,仅仅是因为银行拥有了新一年的个人住房贷款发放额度。而每个支行的个人住房贷款额度则由总行发放。

此前,多位中介人士及某国有大行从业人员也曾对记者表示,不少银行会在上半年用掉大部分个人住房贷款额度,下半年额度明显呈现紧张趋势。小贺预计,目前银行拥有的个人住房贷款额度可能会被迅速消化,可能到不了下半年度,北京二手房市场便会回到放贷难的境况中。

小贺提到的贷款集中度政策,

量有所回升。

北京住建委公布的数据显示,2021年9月,北京存量房网上市签约套数为12575套,其中东城、西城、海淀的签约套数分别为565套、723套、1661套。而到2021年12月,存量房网上市签约套数回升至15442套,东城、西城、海淀的签约套数分别为682套、1033套、2000套。其中,西城区签约数量的回升较为明显。

2021年7月4日,西城区结束2021年小学多校划片入学意向填报工作,此前对多校划片持乐观态度的家长大失所望:不少“7·31”大限后购买重点小学附近房产的家庭,孩子被分流至学区内的其他普通小学,西城区的学区房成交量也

西城区某房屋中介对记者表

是2020年12月31日中国人民银行、中国银保监会发布的《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》(以下简称“通知”),分档设置了房地产贷款集中度,个人住房贷款余额占比两个上限。小贺所在的银行属于中资大型银行,房地产贷款占比上限为40%,个人住房贷款占比上限为32.5%。对于占比超出管理要求2个百分点以内的,业务调整过渡期为自本《通知》实施之日起2年;超出2个百分点及以上的,业务调整过渡期为自本《通知》实施之日起4年。

从时限上来看,目前所有银行都在业务调整期内。上述银行工作人员透露,负责具体发放贷款的银行下属支行所拥有的放款额度由总行分配,但在额度实在紧张

时,也有规则内的变通。例如,2021年9月到11月,银行下属支行可以通过提高还款率的方式获取新的个人住房贷款额度。即,有客户还清房贷,银行方面便能够下放新的房贷,此举同样符合《通知》的要求。但这样的做法几乎是杯水车薪。“这些额度也就只能放两三个人(的贷款)。”上述工作人员表示,大部分放款额度依然只能依靠总行分配。好在新年来临,有银行已经把上年度囤积的房贷发放完毕。

2021年12月3日,银保监会新闻发言人表示,现阶段要根据各地不同情况,重点满足首套房、改善性住房按揭需求,合理发放房地产开发贷款、并购贷款,加大保障性租赁住房支持力度,促进房地产业和市场平稳健康发展。2022年1月,也有规则内的变通。例如,2021年9月到11月,银行下属支行可以通过提高还款率的方式获取新的个人住房贷款额度。即,有客户还清房贷,银行方面便能够下放新的房贷,此举同样符合《通知》的要求。但这样的做法几乎是杯水车薪。“这些额度也就只能放两三个人(的贷款)。”上述工作人员表示,大部分放款额度依然只能依靠总行分配。好在新年来临,有银行已经把上年度囤积的房贷发放完毕。

时,也有规则内的变通。

例如,2021年9月到11月,银行下属支行可以通过提高还款率的方式获取新的个人住房贷款额度。即,有客户还清房贷,银行方面便能够下放新的房贷,此举同样符合《通知》的要求。但这样的做法几乎是杯水车薪。“这些额度也就只能放两三个人(的贷款)。”上述工作人员表示,大部分放款额度依然只能依靠总行分配。好在新年来临,有银行已经把上年度囤积的房贷发放完毕。

2021年12月3日,银保监会新闻发言人表示,现阶段要根据各地不同情况,重点满足首套房、改善性住房按揭需求,合理发放房地产开发贷款、并购贷款,加大保障性租赁住房支持力度,促进房地产业和市场平稳健康发展。2022年1月,也有规则内的变通。

大概在六七十套,出政策之前平均水平应该在100套左右。”某西城房屋中介说。

为何多校划片已经十分明确,且并无政策变动的情况下,西城区房屋成交量仍旧能稳步回升?上述房屋中介表示,入学政策中首先考虑屋主是否是直系亲属,其次则是孩子在这套房屋内的落户时长。这也意味着,在屋主是孩子父母的情况下,家长在孩子年纪越小的时候购房,孩子在划片上学时会越有优势。

其次,西城区整体教育水平在北京仍旧处于金字塔尖,又处于北京最核心的区位,基础设施和交通条件都相对较好,且近期价格又有较大幅度回落,成交量推高实属正常。

从数据来看,成交量回升为

2021年末的北京二手房市场带来了较为明显的价格上涨。中指研究院方面发布的百城价格指数报告显示,2021年12月,北京二手住宅环比上涨约0.2%,同比上涨9.1%。

中指研究院方面表示,2021年北京二手住宅价格累计上涨9.1%,价格环比涨幅呈“先扬后抑”走势。2022年初以来,受“就地过年”“经营贷、消费贷流入房地产市场”以及“热点区域炒作”等影响,北京二手房市场持续升温,量价齐升,3~8月,月度价格环比涨幅均在0.8%(含)以上。下半年以来,随着信贷环境逐步收紧,叠加北京加强离婚限购,西城针对学区房实施“多校划片”等政策影响,北京二手房市场明显降温,成交量快速下滑,价格涨幅持续收窄。

然而,从最新的情况来看,小贺的预估或许还是太过乐观。上述银行工作人员表示,2022年1月16日,其所在的支行再次接到暂时收紧了房贷额度的通知。“什么时候放开,以什么形式放开,我们都不清楚。”

市场存量仅次于京、沪 成都零售物业市场迎结构性复苏

本报记者 陈雪波 卢志坤 成都报道

2022年1月1日,位于成都西二环的摩里中心商场开业,成为2022年成都首个开业的购物中心。在过去的2021年,成都新增优质零售物业90.6万平方米,市场总

连续五年高供应

2021年12月26日,远大购物中心B馆开业,成为成都2021年最后一个开业的购物中心,商场打出了“新生向南”的标语,也可以看出其所在的城南位置。从区域来看,2021年城南及城东成为新开业购物中心的集中区域,在城南即聚集了保利广场、Regular、港汇天地、远大购物中心B馆等新开业商场。

港汇天地位于城南写字楼密集的天府五街,虽然面积仅有3.5万平方米,也吸引了不少顾客。记者在一个工作日晚上看到,港汇天地的餐饮店内和室外都有不少顾客。云泰·天府红紧邻成都传统市中心天府广场,其前身是始建于上世纪50年代的成都百货大楼,经过两年的改造重新开业。记者近期分别于工作日晚上和周末中午两次探访天府红,都可以看到不少顾客在商场内打造的怀旧风格场景中拍照。

新都区、龙泉驿区、郫都区等“二圈层”区域也是2021年成都零售物业等供应主力区域。位于郫都区的同森锦熙·森活里于2021年6月开业,该商场的一位品牌负责人向记者介绍,同森锦熙·森活里业态布局上考虑主要以年轻家庭及周边大学生客群为主,主要业态为时尚零售、网红餐饮、娱乐体验及亲子互动等。商场为目标客群提供集文化、体验、互动、娱乐、社交、购物于一体的第三生活空间,开业以来吸引了大量周边居民前来购物消费。

仲量联行数据显示,2021年成都市保持供应高位增量,新增10

存量达到1034万平方米,位列全国第三。

近日,《中国经营报》记者走访了成都2021年新开业的远大购物中心、锦绣广场、港汇天地以及已运营多年的悠方、万象城、青羊鹏瑞



位于成都中心城区天府广场一侧的购物中心在改造后重新开业。

陈雪波/摄影

个优质零售物业项目,共计约90.6万平方米,已经连续五年供应增量高位,年均新增88万平方米。如此,推动市场总存量达到1034万平方米,仅次于北京、上海,位列全国第三。

成都零售物业的入市进度与行业周期息息相关。仲量联行华西区研究部总监朱建辉表示,整体而言,成都商业开发速度并没有明显加快,过去五年成都一直处于高供应周期。其中有两个原因:第一,周期内商业用地出让量比较大,按开发周期,近两年正好处于建成峰值;第二,开发商愿意投资经营性物业,不再对零售面积进行拆零散售。所以,更多的优质零售购物中心面市。

零售物业总量持续增长的同时,疫后消费者行为也出现了新的特征——“结构性复苏”。仲量联行报告指出,“结构性”是指与项目的区位、规模、定位以及招商运营能力存在直接联系。对于高端零售物业项目或地标项目而言,高收入客群、VIP客户是关键,而此类消

费者的消费力受疫情影响较小,加之出境管控,国内奢侈品消费持续繁荣。2021年,核心区位的高端零售项目实现收益增长,并进一步加大对高端奢侈品牌的招商。

一位商场负责人告诉记者,客观上讲,由于受2020年的疫情影响,部分原计划在2020年开业的项目,调整到了2021年开业,这也造成了2021年集中开业的景象。

“一些项目受到疫情影响,开业时间被延迟。”第一太平戴维斯华西区代理部负责人、高级董事戴晖表示,2021年项目开业数量爆发与项目开业时间推迟有关,也与成都不断发展的人口数量、市场成熟拆零散售。所以,更多的优质零售购物中心面市。

同时疫情管控到位,以及双机场条件加持,这些都在推动成都经济稳步复苏。

戴晖提到,近期成都新开业商场更多位于城市非主城区区域,传统商圈已经少有土地供应,这会推动形成更具规模效应的新兴商圈。传统商圈的未来市场则主要体现在城市更新和存量改造上面。

瞄准“Z世代”

“年轻引力场”是天府红在商场里打出的营销标语。天府红5楼被命名为“三坑研习社”,英文名称提及“Z generation”(Z世代)。在商场里,可以看到洛丽塔服装、二次元绘画室、撸猫馆、塔罗牌、密室推理馆、电竞等众多“Z世代”消费业态。

天府红商场方面向记者介绍,在开业前三天里,天府红迎客20万,其中客群呈年轻化,15~25岁客群占比高达75%。开业期间,天府红销售坪效达到全场112元/平方米/天,其中三坑研习社达183元/平方米/天。

据悉,在项目启动初期,商场项目团队调研发现在圈层文化盛行的成都,以Z世代为代表的年轻消费者尚未拥有一处集中规模线下消费目的地。于是,聚焦15~30岁年轻客群打造极致差异化业态,从兴趣、圈层出发寻找吸引年轻人的内容,成为成都天府红购物中心最终定位落点。

做出同样业态选择的购物中心其实不在少数,位于成华区建设路的印象城在开业期间也引入了“圣斗士星矢黄金之境”IP等年轻一代喜欢的内容,同时在开业现场邀请了电竞、二次元网红明星,在业态布局上也注重引入年轻人的品牌和主力店。

“对于Z世代,项目是非常关注与重视的,像川师成龙校区的大学生,是项目Z世代主力军,是项目除年轻中产家庭外重要的补充和支撑客群。”世茂广场项目相关负责人告诉记者,对Z世代的需求,商场会在项目业态和营销上融入更多的表达,例如此前开展的“天府奇妙夜”、“岂”时装秀、5V5足球赛等活动,都与Z世代紧密相关。

事实上,在2020年开业的万象城二期商场内,也可以看到泡泡玛特实体店、手办店等新一代

年轻群体喜爱的业态。记者一年内多次探访发现,手办店里的顾客络绎不绝。

仲量联行报告指出,Z世代引领潮流新趋势,游戏、玩具成为市场新宠。我国潮流玩具市场进入高速增长期,吸引各路资本入局,带动游戏、手办、潮玩IP盲盒等品牌积极开店。2021年内,TOPTOY、潮玩集合店X11、魔力风暴、Switch等新店活跃。早在2020年,中国Z世代人群消费力就已经占据整体消费力的40%。2021年,中国潮流玩具零售市场规模增速39.7%,达到366亿元,预计2022年增速将维持在30.6%。

朱建辉对此解释称,伴随Z世代即“95后”步入职场,他们也逐步成为消费市场的中坚力量。他们是具有强劲消费意愿和新消费观的群体,更注重消费体验和新鲜事物的尝试。作为见证互联网经济迭代的一代人,Z世代对科技支持更为开放和乐观的态度,其消费偏好的转变加速了中国消费市场的创新与尝试。

除了研究Z世代消费习惯之外,一些商业场所也在尝试不同的形式以吸引客流。如港汇天地打造了飞碟广场、城市森林和人造瀑布,并引入了电台直播间,以新颖的形式吸引年轻消费群体。

提到2022年成都购物中心市场的发展趋势,作为业内人士的世茂广场项目相关负责人预测称:“首先,是‘国潮’当道,无论是传统零售行业还是餐饮业,都有借助中国元素打造差异化的品牌营销趋势;其次,是大健康品类的品牌会进驻,大健康产业是极具市场潜力的新兴产业;最后,在国家政策的驱动倡导下,可能会有有一些区别于传统的新兴主力店出现,例如‘双减’之下,可能会有体育类训练类型的品牌异军突起。”

相较于零售物业在花样繁多的形式中探索,写字楼市场则在已有的行业中不断波动。仲量联行报告指出,2021年上半年成都写字楼以头部科技企业为代表的租赁需求表现亮眼。下半年,多行业监管政策相继出台,在线教育以及房地产开发需求端受影响较大,均出现明显回落。“双减”政策对在线教育行业产生的冲击,导致相关企业大面积退租,退租面积总计足以冲抵过去两年该行业于成都市场去化面积的七成。进入四季度后,甲级办公楼市场中房地产行业的承租贡献率仅4.9%,较前三季度均值下降5.7个百分点。纵观2021年全年,仅金融业中的保险行业以及科技互联网中的软件企业的表现相对稳健。

戴晖指出,在成都的甲级写字楼市场中,信息技术行业、金融行业、零售贸易行业的占比排在前三位,分别达到23%、18%和11%。信息技术行业仍是市场的主力军,扮演着非常重要的角色,这得益于国家政策主导及国内经济的发展。而零售贸易行业受疫情影响很大,但是随着疫情得到控制以及成都经济地位的不断提升,这个行业还是在不断成长。“展望未来的话,我们认为信息技术行业和金融行业会成为两大支柱。”戴晖表示。

接下来的办公楼市场将走向何处?“2022年供应端的高增预期大概率将推高甲级办公楼的空置率,市场去化压力会回归,租金也将难避免出现小幅波动。”仲量联行成都商业地产部总监邓艳萍告诉记者,长期而言,成都的产业正往可持续发展、高质量发展方向前进。“随着成渝地区双城经济圈和成都市圈建设的持续推进,良好的经济基本面和未来预期仍让我们对市场充满信心!”