多城春节假期成交表现不及预期

返乡置业热度减弱 长三角多地楼市"越冬迎春"

本报记者 方超 张家振 上海报道

"今年春节期间,各大售楼部 前门可罗雀,基本上到访量很少。" 谈及2022年春节假期当地返乡置 业情况,在合肥房地产市场从业多 年的万途营销总经理孙宜庆颇为 感慨。

和往年相比,2022年春节假期 (1月31日~2月6日)全国多地楼市 降温明显。诸葛找房数据研究中 心监测数据显示,2022年春节假期 重点15城新房成交959套,创近5 年春节成交新低,同比去年春节下 跌 42.1%。该机构表示: "2022年春 节假期返乡置业热度减弱,整体成 交逊于去年。"

具体到长三角地区,江苏淮 安、浙江温州和安徽合肥等多座 城市春节假期新房成交量较往年 同期出现了较大幅度下滑。根据 诸葛找房数据研究中心数据,浙 江温州2022年春节期间新房成 交套数为84套,较2021年同期下 滑 65.4%;不同城市间的分化也 更加严重,上海楼市春节期间活

跃度较高,新房成交505套,同比 上涨超300%,而浙江宁波则是零

在楼市成交总体低迷之际,全 国多地也出台了一系列促进消费 措施。例如,安徽省发改委在 2022年1月26日发布的《关于印 发进一步做好近期促进消费工作 若干措施的通知》中明确指出: "引导房产、汽车、家电销售企业 在春节消费旺季,通过分期免手 续费、赠送抵扣券、降低首付比 例、补贴置换等方式,扩大大宗商

一时间,"安徽发文鼓励降低 购房首付"曾引发广泛关注。对 此,安徽省发改委就业社会保障和 消费处相关负责人在接受《中国 经营报》记者采访时强调称:"我 们在出台的若干措施中列举的包 括分期免手续费、赠送抵扣券、降 低首付比例、补贴置换等方式,和 房产、汽车、家电销售并不是—— 对应的关系,降低首付比例这种方 式也适用于汽车和家电等大宗商 品的消费。"

"春节假期房地产市场活跃度

不足,延续市场低温态势,成交规

模继续下行。"中指研究院监测数

据也显示,在2022年春节期间,其

重点监测城市新建商品住宅成交

面积较2021年春节相比下降51%。

春节期间案场到访量普遍偏低。"

克而瑞地产研究中心(CRIC)在调

研报告也表示,有些楼盘甚至一天

仅有1组客户到访,即便部分项目

保持了高到访量,转化率也普遍偏

低,一天成交量仅有1~3套。"而

CRIC监测的无锡春节期间60个在

售项目中,约1/3的项目每天仅有1

套成交。"

"部分城市诸如常州和徐州等

2022年春节假期期间,长三角多地的房企推出了返乡置业优惠活动。图为安徽铜陵某 房企售楼部门前的"购房享五重礼"宣传。

在返乡置业热度消退的同 时,不同城市间的分化也更加严 重,上海等部分一线城市春节假 期的楼市表现堪称出色。

房企或蓄势"春季攻势"

58安居客房产研究院统计数 据显示,当前仅有少部分城市公布 春节期间商品住宅成交数据,"其 中,上海2022年春节期间商品住 宅成交量最大,超过1000套的水 平,也是近三年最高的水平"。

中指研究院数据也显示, 2022年春节假期(1月31日~2月 6日),上海新建商品住宅成交面 积为10.3万平方米,与去年春节 期间(2月11日~2月17日)相比, 增长幅度高达646%。

据中原地产统计,春节假期 有签约记录的项目有30个,单从 项目数量来看并不多,大部分项 目签约都没有超过10套。但积 极支撑整个春节楼市成交数据 的,恰恰是个别项目。多个排名 靠前的项目签约了首批改革和 中高端改善产品。

与上海春节假期楼市较高 热度相比,杭州和宁波等多个二 线城市的楼市表现却出现明显 的分化趋势。

易居克而瑞浙江区域数据 显示,在成交方面,春节双周(1 月24日~2月6日)期间,杭州市 新房市场共成交商品房1342套,

同比下跌29%,不过成交量均集 中于前一周(1月24日~1月30 日),春节假期当周(1月31日~2 月6日)仅成交1套酒店式公寓。

方超/摄影

营销中心/北京东路与沿新大道交

"春节杭州楼市的平淡表现, 一方面受杭州疫情影响,另一方 面,也源于房企大多看淡春节行 情,几乎未开展任何营销活动。" 易居克而瑞浙江区域分析认为。

而亿翰智库副理事长张化 东此前解读称:"从春节期间的 销售情况来看,像深圳和杭州等 原来市场比较好的城市,春节假 期的反馈可能并不是特别好,这 可能跟疫情、推案情况以及本身 房价比较高有一定关系。"

引发市场关注的则是,较为 冷清的春节楼市是否会影响到 "小阳春"呢?

"短期内,市场取证、开盘量 仍将维持低位。"易居克而瑞浙江 区域分析认为,"但随着疫情防控 的胜利和节后市场的修复,房企 或将蓄势开展一波'春季攻势'。"

而在一位长期关注长三角地 区楼市的行业分析师看来,今年 楼市"小阳春"或将推迟。"受疫情 因素和资金回笼等影响,如果形 势好一点,估计'小阳春'需等到 四五月份。"该行业分析师同时表 示,"成交量不会有太大变化,今 年上半年的行情还是比较严峻。'

春节假期楼市遇冷

"今年春节期间,各大售楼部 前门可罗雀,基本上到访量很少。" 谈及2022年春节假期当地返乡置 业情况,在合肥房地产市场从业多 年的孙宜庆颇为感慨:"今年很有 意思的一个现象是开发商做了很 多准备,如推出了特价房源等各种 促销方式,有些楼盘在春节期间也 没有打烊,但总体上相当于'门开 得很大,客来得很少'。"

和孙官庆的观察类似,在合肥 东城区域某品牌房企上班的薛冬 冬(化名)也对春节假期楼市"冷 却"感同身受。据介绍,其所在楼 盘在春节期间推出了不少优惠活 动,自己也在大年初三就开启了上

返乡置业意愿明显下滑

58安居客房产研究院研究总监

陆骑麟认为,2022年春节期间新房

市场购房需求热度同比出现大幅下

跌,主要是2021年春节期间实在太

火爆,基数较高,而今年受到前期调

控政策影响,市场正处于筑底时期。

徙平台数据,今年春运期间迁徙规

模指数相较于2021年同期明显上

升,但仍略低于2019年同期和2020

年疫情暴发前。2022年春运以来

(1月17日至2月5日),全国人口

迁徙规模为2021年农历同期的

招商证券研报显示,据百度迁

班打卡模式,但并未在春节期间迎 来返乡置业人群。

房地产从业人士的切身感受 也得到了房地产研究机构数据的 印证。克而瑞数据显示,2022年春 节期间,合肥市商品住宅成交面积 环比下滑99%,而对比2019年同期 也出现了下跌96%的情形。

新房销售市场遇冷,合肥市二手 房市场也颇为冷淡。在合肥市从事 二手房买卖业务的中介人员王建 (化名)也对记者表示:"由于合肥楼 市受限购等政策影响,我所接触的 很多客户变成了限购客户,还有一 些客户人在外地,在售的房子脱不了 手,也无法完成返乡置业的计划。"

158.7%、2019年同期的91.7%。

"尽管返乡人数回升,但'带不

动'返乡置业。"招商证券研报认

为,在房地产市场整体偏冷的背景

下,市场对于二三线城市楼市的预

期更差,"今年春节返乡置业的意

济和地产行业因素外,由于受疫情

影响导致消费者对未来收入的信心

不足,在其看来,当下"老百姓购房

欲望、需求表现得都非常不明显"。

而在孙宜庆看来,除了宏观经

"返乡置业的热度未来会降

愿较疫情前明显下滑"。

无独有偶,在苏北淮安等地春 节假期的房地产市场也未掀起多 少"浪花"。同策集团淮安房地产 市场监测周报显示,在2022年1月 31日~2月6日期间,淮安市普通住 宅市场供应面积为2.55万平方米, 环比下降64.44%;成交面积为1.93 万平方米,环比下降34.80%。

"今年春节期间的返乡置业热 度不是很明显,成交量下滑得都比 较厉害。"同策苏北研究总监周六 飞表示,盐城、泰州和淮安等几个 人口外流大市的成交量都不是很 明显,即使当地楼盘保持着2021年 四季度的促销优惠力度,但成交量 并没有太大变化。

低,但是仍然存在。"孙宜庆表示,

过去很多年返乡置业人群都是以

刚需为主流,但这两年及未来一段

时间,随着城镇化水平的进一步提

高,会以刚改及改善型需求为主

流。这些人会在工作和生活所在

地购房,"所以返乡置业的需求不

毕业起就在外地工作的吴文强(化

名)对回长江边上的四线家乡小城

购房提不起兴趣。在他看来,无论

教育、医疗等城市配套水平,还是

"回老家买房根本划不来。"自

会消失,但会不断萎缩。"

冬季令人倍感"煎熬"的湿冷气候, 都不及其工作的南方某省会城 市。吴文强对记者表示:"未来会

考虑在工作地置业,哪怕地理位置

偏一点也可以。" "就地购房替代了返乡置业。" 招商证券研报也认为,根据58同城、 安居客每年发布的《返乡置业调查 报告》,2022年春节假期,在所有受 访者中选择返乡置业(包含在老家 买房和老家所在省会城市买房)的 人群占比41.2%,而2020年春节前 的调研显示这一比例高达68.6%。

房贷松绑、利率下调 多地楼市蓄积"暖春"能量

本报记者 盛兰 张家振 上海报道

进入2022年之后,银行的住房 贷款出现了明显松动,不仅放款速 度加快,利率也频频下调。与此同 时,随着信贷环境的改善,上海等多 个热点城市房地产市场的活跃度也 在逐渐恢复。

近日,《中国经营报》记者联系 了中国银行、交通银行、建设银行、 招商银行、上海银行、浙商银行、浦 发银行和苏州银行等多家银行分 设在上海、金华、杭州、苏州和合肥 等多座城市的分行贷款中心咨询 房贷办理情况。多家银行的工作 人员回复称,相较2021年下半年, 当前贷款的审批和放款速度都已 经加快。

此外,自2021年10月份以来, 全国重点城市首套房贷款利率和二 套房贷款利率持续回落,呈现不同 程度的下调态势。2022年1月20 日,全国贷款市场迎来"降息",5年 期以上LPR为4.6%,较上期下调5 个基点。这也是自2020年4月以 来,5年期以上LPR时隔近两年后 迎来的首次下调。

随着房贷"松绑"和利率下调, 上海市和杭州市等地二手房交易市 场的交易量已经逐渐止跌回升。以 上海市为例,2021年12月份,上海 市二手房共成交1.8万套,环比增长 19%;成交总额环比增长25%,达到 574亿元;成交均价为3.89万元/平 方米,环比增长了3%。

中指研究院指数事业部研究副 总监陈文静向记者表示:"2022年 经济要稳,房地产市场也需要继续 发挥'稳定器'的作用,购房者和房 企等相关参与主体的市场信心均需 要提振。对于房地产行业来说,贷 款利率下调将在缓解企业融资成本 和购房者置业成本等方面发挥重要 作用。"

放款速度加快

"现在,二手房贷款的放款时间 已经缩短至1个星期左右,客户上 交材料后的审批时间也只需要2~3 天。"交通银行苏州分行贷款中心客 户经理吴中(化名)近日向记者感 慨,相较前几个月,当前住房贷款的 放款速度已经提升了很多。

事实上,房贷"松绑"的迹象 已经逐步显现,上述多家银行贷 款中心大多给出了"审批和放款 速度都已经加快"的回复。

而在2021年9月份,记者联系 上述银行时,工作人员则大多表示 "已暂停个人住房贷款业务""受住 房贷款余额不足影响,放款周期延 长"。此外,对于住房贷款审批所 需的时间,吴中彼时也曾向记者透 露:"至少需要1~2个月。"

一家国内头部房产中介平台 上海一区域负责人张峰(化名)向 记者确认:"2021年下半年,上海 地区住房贷款的放款时间至少需

要4~5个月,目前已经提速到1~ 2个月了。不过,具体的放款时间 还需要看银行的贷款额度是否充 足。最近,我们帮几个客户匹配 了额度比较充足的银行,放款时 间都是1~1.5个月。"

中信银行上海分行贷款中心的 客户经理也向记者确认:"1~1.5个 月便会放款。"而在2021年9月,其告 知记者的放款时间为半年左右。招 商银行杭州分行工作人员则表示:

"目前客户办完过户等手续之后,1 个星期左右就能放款。"中国银行上 海分行的房贷放款时间也由此前的 "至少半年"缩减至"3~4个月"。

不过,记者在采访中也注意 到,仍有银行的放款速度未出现 大幅度提升。交通银行上海分行 贷款中心的客户经理便坦言:"此 前积压的存量贷款仍有很多, 2021年9月份审批成功的部分客 户,目前还未放款。现在新申请

的贷款,仍需等很久才能放款。"

此外,徽商银行金华支行的工 作人员则回复称:"目前仍旧不做 二手住房贷款业务,仅做一手房贷 款和抵押贷款。"而此前曾同样表 示已经暂停二手房贷款业务的徽 商银行合肥分行工作人员也表示: "虽然目前二手房贷款已经放开, 但是在2021年积压的客户较多, 并且额度也并未完全放开,现在申 请仍需要等待5~6个月左右。"

房贷利率下调

"除了放款速度加快,住房贷 款利率也已下调。"吴中坦言,"目 前本行的二手房贷款首贷利率为 5%左右,相较此前6%以上的贷款 利率,下降幅度很大。"

事实上,自2021年10月份以 来,全国重点城市首套房贷款利 率和二套房贷款利率持续回落, 在各地因城施策下,房贷利率也 呈现不同程度的下调态势。有数 据显示,从2021年8月份到2022 年初,大部分银行首套房贷利率 下调了30个基点,二套下调了20 个基点。

例如,在2021年5月份之后, 杭州、宁波和苏州等地多家银行 上调了房贷利率。其中苏州上调 幅度较大,5月份将首套房贷款利 率上调了60BP至5.65%,二套房 上调40BP至6.0%。而从2021年7 月底开始,苏州市的首套房贷款 利率便"突破"了6%,二套房贷利 率则已经逼近7%。

不过,记者近日在采访中获

悉,当前苏州市的房贷利率已经 回落至5%左右。2022年1月20 日,贷款市场再次迎来"降息"。 当日,全国银行间同业拆借中心 最新数据显示:1年期LPR(贷款 市场报价利率)为3.7%,较上期下 调10个基点;5年期以上LPR为 4.6%,较上期下调5个基点。

对于个人住房贷款的影响,易 居研究院智库中心研究总监严跃进 指出:"此次LPR 利率中,5年期利 率下调了5个基点,为4.6%。在房

贷市场中,以100万元贷款金额、30 年期等额本息还款的按揭贷款为 例,在利率调整前,LPR为4.65%, 此时月供额为5156元。而此次利 率调整后,LPR 为4.6%,此时月供 额为5126元,减少了约30元。"

中指研究院指数事业部研究 副总监陈文静坦言:"房贷利率随 着LPR下调5个基点,对购房者来 说,每月还款减少的金额并不明 显,对市场预期的影响或更为突 出。随着市场预期的逐渐修复,一

二线热点城市的市场有望率先企 稳,销售端好转有望改善企业的资 金面,促进行业的良性循环。"

"本次降息将进一步降低企 业的融资成本,有利于提振企业 发展信心。"陈文静表示,2022年 上半年,经济面临较大的下行压 力,房地产投资下行压力亦较大, 预计年内LPR仍存下调空间,5年 期以上LPR 是否继续下调,仍依 赖于房地产市场的恢复节奏和政 策落地效果。

楼市逐渐回暖

随着信贷环境不断改善,房 地产市场也逐渐回暖。

在2021年下半年,张峰曾告 诉记者:"银行收紧住房贷款对房 地产市场,尤其是二手房市场带 来了较大的冲击。很多购房者由 于资金受限,看房买房的热情开 始降低,而二手房房东担心迟迟 拿不到尾款,也会更希望寻得能 够全款支付的购房者。"

张峰透露:"放款速度的加 快,叠加当前部分利好政策的影 响,当前房地产市场虽然仍旧处 于平稳阶段,但是已经慢慢回 温。最近一个多月以来,我们已 经促成好几个成交案例。"

位于上海市徐汇区的一家房 产中介工作人员刘明(化名)则向 记者透露:"当前,房屋的核验价 也有了较大幅度的提升。例如, 徐汇区一小区房源此前的核验价 格是700万元左右,现在相同面积 房源的核验价已经上升至750万 元甚至800万元。"

据了解,2021年7月份,上海 市针对二手房市场发布了新政策, 上海市房地产交易管理部门将以 市场真实价格为依据对每套房源 的挂牌价格进行核验。随后,针对 二手房贷款,上海市公布了"三价 取其低"政策,要求上海各银行在 审核房贷时,将依据税务核定价、 网签价和银行评估价三者中的最 低价格审批贷款额度。

对此,刘明表示:"此前,便有 客户因为核验价过低,无法向银行 申请预期贷款额度,加上自有资金 不足,便只能放弃购买。随着核验 价提升,购房者可以向银行申请更 多的贷款额度,从而减轻了资金压 力,有助于促进成交。"

根据上海链家研究院提供的

数据,2021年12月份,上海市共成 交1.8万套二手房,环比增长19%; 在成交总额方面,环比增长25%, 达到574亿元;成交均价为3.89万 元/平方米,环比增长了3%。

尽管上海市二手房市场2021 年12月份的成交量和成交总额较 2020年同期分别同比下降了54%和 58%,但相较2021年9月份成交量 降至低谷的1.2万套来说,上海市二 手房市场已经恢复至常规水平。

与此同时,长三角地区多座热 点城市二手房市场已渐渐止跌回 升。以杭州市为例,根据克而瑞公 布的信息显示,自2021年11月份开 始,杭州市二手房成交量已结束"七 连跌"。当月,杭州市共成交3516 套二手房,环比上涨了34.5%;成交 金额达115亿元,环比上涨45.6%。 当年12月,杭州市区二手房签约量 为3600余套,环比上升5.9%。

对于杭州市二手房成交量止 跌回升的原因,克而瑞方面分析认 为:"一方面,是由于政策松绑,贷款 利率下调至6%以下,已接近2021 年6月份的市场水平;另一方面,则 是由于房东的预期下降,挂牌价明 显下调,达到购房者的心理预期。"