

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，基本上到访客量很少。”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

春节假期楼市遇冷

“今年春节期间，各大售楼部前门可罗雀，基本上到访客量很少。”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’。”

和孙宜庆的观察类似，在合肥东城区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年春节假期新房市场需求热度同比出现大幅下跌，主要是2021年春节假期实在太火爆，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。

招商证券研报显示，据百度迁徙平台数据，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

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年春节假期新房成交套数为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，同比大涨超300%，而浙江宁波则是零成交。

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

品消费。”一时间，“安徽发文鼓励降低购房首付”曾引发广泛关注。对此，安徽省发改委就业和社会保障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、家电销售并不是一一对应的关系，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。”

房企或蓄势“春季攻势”

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。

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年春节假期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报告显示，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。“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。”

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。”

低，但是仍然存在。”孙宜庆表示，过去很多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会消失，但会不断萎缩。”

“回老家买房根本划不来。”自毕业起就在地工作的吴文强（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

多地楼市蓄积“暖春”能量

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，相较于前几个月，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，上述多家银行放款中心大多给出了“审批和放款速度都已经加快”的回复。

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付利率为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利率和二手房贷款利率持续回落，在各地因地施策下，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款利率

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%，二套房贷款利率则已经逼近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。

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，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。”



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。方超/摄影

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。”

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，房屋的核价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价价格是700万元左右，现在相同面积房源的核价价已经上升至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予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，便是客户因为核价价过低，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。随着核价价提升，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