

广州楼市释放回暖信号“房住不炒”仍是主基调

本报记者 蒋翰林 赵毅
广州报道

随着房贷利率下调、房贷审批速度加快,2月中旬以来,广州楼市有所升温。《中国经营报》记者走访发现,近期广州楼盘趁着政策利好,积极推新,不少项目的售楼处一改去年下半年以来的冷清,人气逐渐旺起来。业内开始期盼3月传统楼市成交的“小阳春”。

今年的《政府工作报告》重申“房住不炒”的总基调,其中提及对合理住房需求的支持,依然是今年的《政府工作报告》中关于房地产表述的亮点。文件提出,支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求,稳地价、稳房价、稳预期,“因城施策”促进房地产业良性循环和健康发展。广州中原研究发展部指出,由于2021年楼市调控力度较大,房地产调控的长效机制已经建立,目前买家对楼市的信心处于逐渐恢复阶段。按照现在的趋势,楼市将继续迎来修复,或将有量升价稳的走势。

降息刺激买家入市

2月最后一周,广州累计推货量达千余套,供应环比上涨177.51%;一手住宅网签1636宗,环比上升127.9%。成交量的回升,给冷淡的市场注入了一针强心剂。

送走冷淡的春节,广州楼市吹起暖风。2月的最后一周,楼盘销售刘琦明显感受到了市场的回暖。她所在的白云区某楼盘,看房登记处周末排起了久违的队伍。刘琦告诉记者,降息政策对市场刺激明显。她举例称,淡季的时候项目一个月卖20套不到,但最近一周内就卖出了20多套。该板块内其他楼盘也比平时热闹了不少。

而在南沙区的一楼盘,2月28日推出了“楼王”江景房,周末的售楼处门口停了一排排看房的车。销售人员刘晨称,这应该是近期卖得最好的周末了。接待过程中,刘晨不时接到电话向他咨询,“一会儿我去接您。”刘晨应接不暇。“分化还是明显,我们跟同行有交流,有些楼盘依然不好卖,一周才卖一

两套。”刘晨说。

据广州中原研究发展部统计,2月最后一周,广州共有8个项目有开盘、加推动作,累计推货量达千余套,供应环比上涨177.51%。2月14日~20日期间,广州一手住宅网签1636宗,环比上升127.9%。供应量和成交量的回升,无疑给冷淡的市场注入了一针强心剂。

正如刘琦所称,市场的回暖源自房贷利率的变化。2月21日起,广州至少有六大银行释放房贷利好消息,首套贷款利率从5.6%下调至5.4%,二套贷款利率从5.8%下调至5.6%,包括工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行和邮储银行等。

进入3月,广州市内银行房贷额度足,银行放款速度也明显加

高端盘入市推高成交均价

克而瑞最新数据显示,2月份广州商品住宅均价突破“4”字头,达到40671元/平方米,成为广州一手房最高峰值。

据克而瑞监测,2022年前两月,广州楼市陷入低谷期甚至出现全市低位供应、短暂休市的情形。总体来看,今年1~2月广州商品房网签面积为162.33万平方米,同比下降34.6%;累计创收545.79亿元,同比下降25.9%。

虽然相比上一年同期均为下降,不过在近5年广州1~2月的成交面积和成交额统一对比来看,广

州今年开年的成交情况并不算差,仅低于去年,但整体成交数据排在第二位。

与此同时,成交价格也有所上扬。克而瑞最新数据显示,2月份广州商品住宅均价突破“4”字头,达到40671元/平方米,成为广州一手房最高峰值。而这背后的原因在于,广州不少高价盘取证获批,助推了单月成交均价的上涨。

市场回暖可期

近期信贷额度增加、按揭利率下行,各地积极纾困行业。

广州个别高端项目备案价突破去年新盘最高备案价10万元/平方米,引发市场对新房限价政策是否松绑的讨论。

日前,广州市住建局通过媒体给予回应称,广州一直以来都实施严格的住房价格指导,但各个楼盘备案价是根据周边楼盘情况进行通盘考虑并实施动态价格指导,没

有设置专门的价格红线。每个楼盘每个时期备案价会有所波动,目前限价政策并没有放松。

“广州对一手房限价、二手房指导价政策以及房贷利率等方面都做了不同程度的优化,叠加起来对购买力的释放很有利。”邓浩志分析指出,市场定价反映了市场的供求关系,适度回归市场定价是好



2月最后一周,广州共有8个项目开盘,供应环比上涨177.51%。

本报资料室/图

快。据了解,目前放款速度平均1~2个月,快的半个月甚至一周。而去年的放款周期普遍要半年以上。

地产经济学家邓志浩表示,今年初以来房地产成交冷淡,申请贷款的人数也少了很多,所以银行可放款的额度比较充足。他分

析称,预期后期持续会有相对宽松一点儿的政策,房贷利率仍有可能进一步下调,这对释放购买力非常有帮助。

广州中原研究发展部指出,随着2月中下旬买家回流,加上房贷审批及预售证审批速度加快等因

素,市场成交迅速提升。但由于去年调控力度较大,大部分购房者仍处在观望阶段。据统计,即便黄埔、天河部分“网红盘”集中推货入市,去化率基本仅维持60%左右,去年上半年“日光”的景象已很难再现。

的房源成交比上个月减少了15%的市占率。超8万元/平方米的房源则成交了11套。

的确,2月不少豪宅项目都传出入市讯息。其中侨鑫·保利·汇景台项目首开,引发市场关注。该项目于2020年6月由侨鑫集团有限公司和保利发展控股集团股份有限公司联合获得地块,彼时楼面价超4万元/平方米。本次首推共73套房源,

报价在12万~13.7万/平方米。此外,合景臻颐府也已拿到了预售证,项目吹风价在12万~14万/平方米。

与2月高端盘扎堆形成鲜明对比的是去年下半年的入市艰难。当时,备案价过高的项目,预售证往往不获批或延期批准。譬如招商保利·海珠天珺吹风价超过10万元/平方米,最终在年末以8.4万元/平方米开售。

政策推动良性循环 房地产“三稳”可期

本报记者 蒋翰林 赵毅 深圳报道

近日,房企陆续发布今年前两月的销售数据。中指研究院报告显示,2022年1~2月,TOP100房企销售额均值为103.0亿元,同比下降34.0%。其中销售额超百亿房企30家,较去年同期减少24家。

面对行业困境,政策端继续释放暖意。今年的《政府工作报告》中关于对合理住房需求的支持,被看作是《政府工作报告》中对房地产领域表述的亮点。文件提到,稳地价、稳房价、稳预期,因城

施策促进房地产业良性循环和健康发展。

稳定的顶层设计上,各地“因城施策”从购房补贴、调整首付比例、降低利率等多方面激发购房需求。在持续的政策推动中,房地产市场正逐步回暖。

贝壳研究院报告指出,今年2月,50个监测城市二手房成交量环比增长约4%,考虑春节假期及自然天数较少,市场的实际修复力度十分明显。价格方面,4个一线城市二手房价格全部保持上涨,宁波、杭州、绍兴等城市也止跌转涨。

拿地规模同比降六成

刚刚过去的2月份,由于春节期间市场遇冷,百强房企销售业绩同环比双降。具体来看,CRIC数据显示,2月行业百强房企仅实现销售操盘金额4015.8亿元,环比1月降低23.5%,同比降低47.2%,较1月降幅再扩大逾十个百分点,较2021年月均水平则降低56.5%。

实际上,自2021年下半年以来,伴随着购房信贷收紧等政策影响,全国楼市急速降温。根据克而瑞统计,自2021年7月开始,百强房企销售额已连续8个月同比负增长,连续4个月同比降幅在35%以上。

在销售低迷以及偿债压力下,多数房企尤其是民营房企纷纷缩减土地投资。据中指研究院统计,今年前两月百强房企拿地总额1440.9亿元,拿地规模同比下降62.7%。

中指研究院企业事业部研究主管彭澧丽指出,房企拿地投资分化已十分明显,从重点城市拿地金额

TOP10房企来看,央企国企占据半数席位,已是当前土地市场绝对主力。以绿城、华润、滨江等为代表的全国性龙头企业仍在多个重点城市广泛布局。

从新增货值来看,1~2月绿城中国控股有限公司(3900.HK,以下简称“绿城中国”)、北京兴创投资有限公司(以下简称“北京兴创投资”)和华润置地有限公司(1109.HK,以下简称“华润置地”)位居前三。其中,绿城中国在2月份的北京土拍中斩获3宗地块,拿地金额98亿元,累计新增货值392亿元。紧随其后的是北京兴创投资、华润置地,累计新增货值分别为254亿元和222亿元。

对于2022年全年的土地市场,克而瑞分析认为,今年投资仍将呈现出“强者恒强”的格局,企业拿地积极性将继续分化,财务稳健、资金充沛的企业仍是土地市场生力军,发展优势将进一步扩大。

地产并购融资加速落地

房企销售业绩下滑的同时,仍面临较大的偿债压力。从历年房企融资来看,一般来说,年初融资规模相对较高。但今年由于大部分房企融资受限,2022年1~2月,行业典型房企的发债并没有迎来明显改观,远低于历史同期。

中指研究院的数据显示,今年1月房企融资总额为792.2亿元,相比去年同期的2664.6亿元下降70.3%,环比下降16.6%。单月融资规模同比已连续11个月下降。

进入2月份,房企债券发行规

模继续下滑,特别是海外债发行规模降幅较大,内地房企海外债发行规模仅15.8亿元,环比下降83.46%,相较去年2月的290.89亿元,同比下降94.57%。

2022年仍然是房企偿债的高峰之年。根据贝壳研究院统计,2022年内到期债务总额接近万亿,接下来的3月、4月及7月到期债务规模均超过千亿。

实际上,近段时间以来,中高风险房企合理的融资需求正在逐步得到满足,银行和金融机构正采取多种方式支持房地产企业的并购融资需求。据了解,近期已

“稳”市场信号持续释放

近年来,在各方面共同努力下,房地产市场总体稳定,“房住不炒”定位成为社会共识。今年的《政府工作报告》指出,继续保障好群众住房需求,稳妥实施房地产长效机制同时,支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求成为今年的重点工作。

3月4日,中国银保监会、中国人民银行发布《关于加强新市民金融服务工作的通知》,提出合理确定符合购房条件新市民首套住房按揭贷款的标准,对符合购房政策要求且具备购房能力、收入相对稳定的新市民,合理满足其购房信贷需求。

此外,全国性商品房预售监管资金规范化调整、并购贷款不计入“三道红线”、保障性租赁住

房贷款不纳入房地产贷款集中度管理等政策出台,也在进一步促进房地产业的健康发展和良性循环。国盛证券预测:“政策底已经显现。”

而在需求端的政策松动则更为直接。目前已有多地出台实质性的放松政策,帮助满足居民合理住房需求。比如近期浙江、南宁、菏泽等14省市涉及公积金贷款放松、下调最低首付比例至两成等房地产纾困政策落地。

3月1日,郑州市政府办公厅发布《关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知》(下称《通知》),为限购、限贷政策“松绑”。《通知》提出,引导金融机构加大个人住房按揭贷款投放,下调房贷利率;二套房贷利率也释放了更大的松动,对拥有一套住房并

有招商银行、浦发银行、交通银行等多家银行接连在房地产并购服务方面有所动作,包括发行房地产并购主题债券、与房地产企业签订并购融资战略合作协议等。

在银行发力支持的背景下,多家房企也先后试水并购债,发行并购相关票据。今年1月以来,招商蛇口、华润置地、建发地产等房企先后发行并购主题债券。中国指数研究院数据显示,截至目前,房企发行并购债融资38.2亿元,计划发行15亿元;银行提供并购贷款融资额度770亿元、发行并购债50亿元,计划发行100亿

已结清房贷的家庭,为改善居住条件再次申请房贷时,银行执行首套房贷款政策。

对此,国泰君安证券指出,2022年房地产市场最主要的风险不单是房企资金链风险,而是升级至需求下行的风险。相比于近期各城市以加大银行信贷投放力度为主的放松,郑州此次调整可谓全方位宽松,作为省会城市有极强的信号意义。

在持续的政策推动下,此前低迷的楼市逐步进入回暖通道。根据贝壳研究院的统计,今年2月,50个监测城市二手房成交量环比增长约4%。若抛开春节假期的因素,2月7日至2月28日,50个监测城市二手房日均成交较1月日均水平增长约40%,较去年12月日均水平增长约10%。

交易量的回暖也带动价格止跌,该机构指出,今年2月,50个监测城市二手房价格指数与1月持平,结束去年8月以来连续环比下跌的走势。其中,4个一线城市二手房价格全部保持上涨,宁波、杭州、绍兴等城市止跌转涨。

全国政协委员、房天下董事长莫天全认为,作为国内经济重要稳定器的房地产行业,要在保障群众住房需求的同时,推进行业高质量发展。一方面要改变过去的传统模式,探索新的发展模式,坚持租购并举,推进市场体系和保障体系并行发展;另一方面,要在“房住不炒”定位下,继续支持商品房市场更好满足购房者的合理需求,实现“三稳”目标,因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。