

房地产业再迎政策礼包

本报记者 黄永旭 西安报道

8月1日,中国人民银行发声,“继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行;指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率”,回应了市场关切。于房地产市场而言,无疑又是一项重大利好。

积极信号连发

住建部率先释放积极信号,主管部门的发声不仅有助于提振市场信心,同时也为各地加快落实优化政策打响了发令枪。

经历了近两年多的低迷下行之后,2023年一季度,房地产市场有所回暖,不过,进入二季度以来,多项指标再度掉头向下,各方均陷入浓厚的观望情绪,整体上展现出对行业的信心不足。

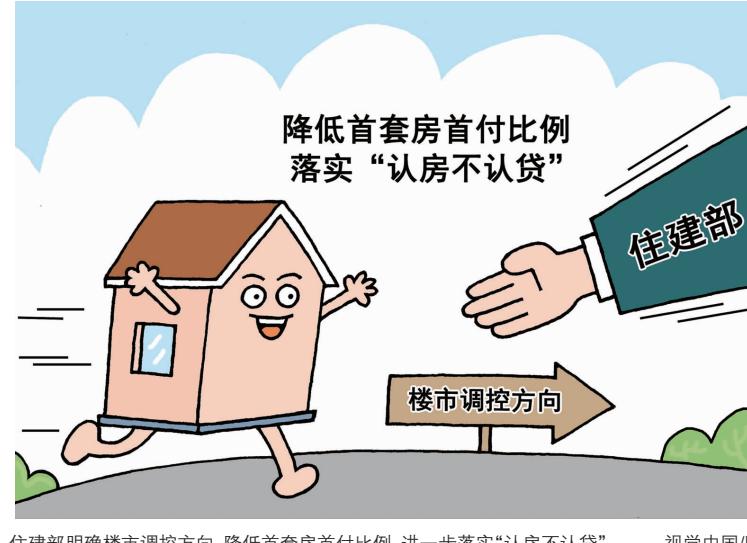
7月24日,中共中央政治局会议指出,要切实防范化解重点领域风险,适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,适时调整优化房地产政策,因城施策用好政策工具箱,更好满足居民刚性和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。

易居研究院研究总监严跃进认为,此次会议明确提到供求关系发生重大变化的新形势,未来政策会适时调整优化,扭转过于严厉的政策。预计将有系列重磅政策出台,包括限购松绑或取消、房贷政策宽松等,这将对房屋交易和市场信心提振起到重要作用。

7月27日,住建部召开企业座谈会,明确要继续巩固房地产市场企稳回升态势,大力支持刚性和改善性住房需求,进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施;继续做好“保交楼”工作,加快项目建设交付,切实保障人民群众的合法权益。

《中国经营报》记者了解到,近期,房地产市场政策频出,释放出积极信号。继中央政治局会议定调“适时调整优化房地产政策”后,住建部、央行等相关部委以及部分一线城市相继表态,要大力支持刚性和改善性住房需求,进一步落实好相关政策措施。

多位受访专家认为,在当前供求关系发生重大变化的过程中,多项利好政策密集发布,对于提振市场信心有较大的信号意义。从高层会议精神来看,“优化房地产政策是当前第一大任务”,各地政策定位要清晰、政策优化要主动、政策发布要及时。



住建部明确楼市调控方向:降低首套房首付比例,进一步落实“认房不认贷”。 视觉中国/图

“住建部率先释放积极信号,主管部门的发声不仅有助于提振市场信心,同时也为各地加快落实优化政策打响了发令枪,预计各地优化政策的节奏将进一步加快,核心城市政策将加快落地。”中指研究院市场研究总监陈文静表示。

7月31日,国常会再强调,要调整优化房地产政策,根据不同需求、不同城市等推出有利于房地产市场平稳健康发展的政策举措,加快构建房地产业新发展模式。

严跃进表示,国常会提及基于不同需求而出台政策,可以理解为要求各地出台政策要贴近市场需求和城市情况,本质上是要求各地积极出台更贴地气、更吻合需求的政策。同时,各地要兼顾短期提振市场、中长期谋创新发展模式的改革之路。

8月1日,中国人民银行表示,要支持房地产市场平稳健康发展,落实好“金融16条”;因城施策精准

实施差别化住房信贷政策,继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行,更好满足居民刚性和改善性住房需求。指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率。

中指研究院指数事业部总经理曹晶晶认为,降低存量房贷利率有助于降低居民负担,提升居民消费意愿。此次央行再次明确指出“指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率”,预计未来将有商业银行逐步落地相关政策。对于商业银行而言,居民住房贷款是优质资产,若有银行开始降低存量房贷利率,或通过转按揭方式争取客户,那么也将推动更多银行采取相关举措。

曹晶晶表示,中央政治局会议为房地产业定调后,地方因城施策将加快落地,政策将围绕降门槛、降成本展开,过去市场过热阶段出台的政策均有改善预期。

多城市表态

此次4个城市相继发声,内容表述比较相似,“结合各地实际”是重要方向,因此可以预见,市场交易中的疲软方面,都将是后续政策宽松的领域。

中央及相关部委打响发令枪之后,“适时调整优化房地产政策”的号召,迅速得到北京、深圳、广州、上海4个一线城市积极响应,均表示将抓紧落实会议要求,促进房地产市场平稳健康发展。

7月29日,北京市住建委官方微博公众号“安居北京”发布消息称,将结合北京房地产市场实际情况,会同相关部门抓紧抓好贯彻落实工作,大力支持和更好满足居民刚性和改善性住房需求,促进北京房地产市场平稳健康发展。

7月30日,深圳市住房和建设局表示,将结合深圳房地产实际情况,会同深圳市有关部门、中央驻深机构和各区抓好贯彻落实,更好满足居民刚性和改善性住房需求,扎实推进“保交楼”工作,切实维护房地产市场秩

序,促进深圳房地产市场平稳健康发展。

7月31日,广州市住房和城乡建设局表示,将结合广州实际尽快推出有关政策措施,大力支持、更好满足居民刚性和改善性住房需求,促进广州房地产市场平稳健康发展。

7月31日,上海市住房和城乡建设管理委员会官方微博公众号发布消息称,坚持稳中求进工作总基调,完整、准确、全面贯彻新发展理念,因城施策,支持居民刚性和改善性住房需求,做好保交楼、保民生、保稳定工作,促进上海房地产市场平稳健康发展。

严跃进表示,此次4个城市相继发声,内容表述比较相似,“结合各地实际”是重要方面,因此可以预见,市场交易中的疲软方面,都将是后续政策宽松的领

域。尤其是在降低购房门槛、贷款成本和税费成本等方面,将是一线城市持续放松的重点内容。各地要密切关注此类政策信号,主动谋划。

“整体来看,当前市场趋势下,二线城市放松调控带来的需求释放持续性可能有限。一线城市,尤其是北京和上海作为市场风向标,若政策进行适当调整,将能够为更多城市市场带来信心、强化预期,进而带动市场企稳。”曹晶晶分析称。

“4个一线城市步调一致,说明政策方向高度一致,即放松也成为一线城市近期的政策主基调。”严跃进认为,一线城市放松政策,必然使得此类城市近期市场复苏和反弹,但预计对新房的影响是最大的。而二手房方面由于挂牌量较多,其还需要时间消化。

如何优化调整

当下一些政策限制了合理住房需求的释放,亟须优化调整,降低购房门槛和购房成本应该是需求端政策制定的重点。

从近期会议精神和政策内容可以看出,当前房地产行业已经进入新的发展阶段,过去房地产市场过热阶段出台的调控政策需要调整优化。4个一线城市表态之后,如何实施政策优化调整,如何因城施策用好政策“工具箱”,成为大众期待的焦点。

中指研究院发布的最新数据显示,2023年7月,百城新建住宅平均价格为16177元/平方米,环比下跌0.01%。二手住宅平均价格环比下跌0.39%,已连续15个月环比下跌,跌幅较6月扩大0.14个百分点;同比跌幅扩大至2.04%。

业内专家认为,各项统计数据都表明市场疲软,而且存在进一步下行的风险。暴露出购买力偏弱、换房需求遇阻、市场信心不足等问题,解决此类问题,将是当务之急。

严跃进认为,要明确“一线城市政策底已来”的基本判断。一线城市纷纷表态,明确要结合各地实际优化调整购房政策,信号意义极强,其将显著改变2016年以来明显收紧的政策操作,同时将释放出持续宽松、力度极强、覆盖面广的购房新政。

曹晶晶建议,当下一些政策

限制了合理住房需求的释放,亟须优化调整,降低购房门槛和购房成本应该是需求端政策制定的重点,优化“认房不认贷”政策,降低首付比例,下调贷款利率等都是可行方向。

“基于一线城市购房群体规模较大以及房产价值较高等因素,限购政策大幅松动的预期偏弱。而三、四线城市,可根据房地产市场实际情况,适当加大优化调整力度,比如解除限购、限贷等严厉政策。”曹晶晶表示,各地在优化限售、限价政策、降低交易税费等方面,同样具备优化调整空间。

重庆楼市“消暑降温”

本报记者 庄灵辉 王金龙 重庆报道

持续高温下,重庆楼市正进入传统淡季,市场降温迹象愈发明显。

“我现在改行做金融服务了,主要做银行线下专项贷款,可沟通性较大,额度可以控制,单笔最高可贷到200万元。”近日,重庆市一位房产中介人员向《中国经营报》记者表示,其已转行做金融服务,周内都无法带记者看房,但仍持续关注当地市场情况,如有需要可利用周末双休时间带看。

除上述人员外,近期还有多位重庆市房产中介人员向记者表示已转行或要短期休假,有人前一天还在发布各类房源信息,第二天就已到周边省份避暑。“近期重庆楼市进入传统淡季,市场成交有所降温,正好最近公司刚开完二季度表彰会,就打算用这个时间到周边避暑休息调整一下。”有房产中介人员向记者坦陈,其休假原因主要是近期重庆楼市有所降温。

多方数据也显示,经历过年初短暂的回暖行情后,近期重庆市中心城区新房供应量与成交量明显下降,二手房挂牌量高企,市场降温趋势明显。

另一方面,记者近日走访发现,房地产政策优化预期提升背景下,不少房产中介以及销售人员以近期楼市即将回暖等话术劝记者尽快购房,并向记者展示多份内部沟通群中认购成功等信息。而在供应量走低以及多方观望情绪增加等因素影响下,近期重庆市中心城区新房与二手房成交均价降势有所减缓,但“工抵房”“低首付”以及购房送车位使用权等各类花式促销仍频繁出现。

供需双降

“不仅是成交量下降,近期重庆连续高温,带看量以及新房供应量等比前两个月也都有所下降。”重庆市一位房产中介人员向记者表示,与前几年有明显不同的是,今年重庆楼市传统淡季不仅成交量以及带看量等需求端数据表现乏力,供应端新人市的房源数量也有所下降。

多方数据也验证了该房产中介人员的话,经历过年初短暂的回暖行情后,重庆市中心城区新房供应量与成交量逐渐回落,并持续低位运行。

价格趋稳

不过,尽管供应与成交量双双下降,但重庆市中心城区新房与二手房成交均价表现相对稳定。

“今年年初是有不少项目优惠比较大,还有不少性价比较高的‘工抵房’,如果首付有压力,有些项目还能‘低首付’甚至‘零首付’购房。”重庆市一位房产中介告诉记者,近期虽仍有不少项目有各类优惠促销,但力度较

中指研究院数据显示,今年1月底以来,除1月30日至2月5日单周供应量低于5万平方米以外,重庆市中心城区商品住宅周度供应量几乎都在5万平方米以上。

但7月10日以来,这一情况发生了变化。数据显示,7月10日以来,重庆市中心城区商品住宅周度供应量已连续三周低于5万平方米,其中7月10日至16日单周供应量跌至今年1月底以来新低,为1.5万平方米,后两周虽环比持续增长,但整体仍处低位。

克而瑞数据也显示,此前,重

庆市中心城区商品住宅周度供应量多在5万平方米以上,7月初首周供应量也在10万平方米以上,但7月10日以来,重庆市中心城区商品住宅连续三周的供应量分别为1.5万平方米、2.31万平方米以及4.04万平方米,环比虽在持续上涨,但已连续三周低于5万平方米。

实际上,多方数据显示,早在今年5月份,重庆市中心城区新房供应量就已出现下降趋势。

中指研究院数据显示,今年5月份,重庆市中心城区商品住宅周度供应量连续两周低于10万平

方米,后续两周虽升至10万平方米以上,但当月底直至7月10日的六周时间,又出现三周供应量跌至10万平方米以下。

诸葛数据研究中心监测数据则显示,3月份与4月份重庆市新房供应套数均在5000套以上,但5月份已跌至4000套以下,为3790套。

成交方面,克而瑞数据显示,今年以来重庆市中心城区商品住宅周度成交量多在10万平方米以上,但自7月3日以来,已连续四周低于10万平方米,其中7月10日至16日单周成交量更是跌至4.6万平方米。

中心城区二手住宅成交均价都在1.4万元/平方米以上,5至6月份则都降至1.4万元/平方米以下。

中指研究院数据则显示,今年前6个月,重庆市中心城区新房成交均价先升后降,其中前两个月成交均价都在1.5万元/平方米以下,3至5月升至1.5万元/平方米以上,6月份又跌至1.5万元/平方米以下,但较年初已有所上升。

7月份以来,在供应下降以及优质项目主导成交等因素影响下,重庆市中心城区商品住宅成交均价出现止跌回升。中指研究院数据显示,7月10日以来,重庆市中心城区商品住宅周度成交均价已连续三周环比上升,其中7月24日至30日单周成交均价已接近1.5万元/平方米,升至14987元/平方米。

花式促销仍存

尽管重庆市中心城区新房与二手房成交均价出现趋稳迹象,不少项目置业顾问以及房产中介人员也向记者表示近期项目到访量明显增多,新房项目的各类促销优惠却并未明显减少。

“我近期开始长期关注重庆市的‘工抵房源’,可以按你的需求给你推荐几个有‘工抵房源’的新房项目,价格比其他房源有明显优

惠,但部分房源可能要求全款购房。”重庆市一位房产中介向记者表示,今年来重庆市中心城区不少新项目都有价格较为优惠的“工抵房”,多数可以自行挑选楼层等,在此基础上有项目还会赠送购房者时间不等的物业费或车位使用费等,或接受首付分期购房。

记者近期走访也发现,重庆市中心城区不少新房项目以“工抵

房”、特价房、团购房等形式打折促销,有项目折扣可降至备案价的8折左右;部分项目还向购房者表示成功认购可赠送家装礼包、一定时间车位使用权或物业费等,有项目还通过向购房者赠送礼品或提供推荐奖励等方式来吸引购房者。

此外,重庆市中心城区二手房挂牌量高企背景下,7月份以来新增二手房挂牌量出现下降

趋势。

克而瑞数据显示,截至7月30日,重庆市中心城区二手房累计挂牌量为218199套,7月24日至30日单周新增挂牌985套,环比下降16.03%。从近八周重庆市中心城区二手房新增挂牌走势来看,单周新增挂牌量多在1000套以上,但7月份以来已出现两周新增挂牌量在1000套以下。

“前几个月确实有不少性价比比较高的二手房源,不少售房业主也表示房源价格可以再谈,着急出手的业主也会主动降价。”重庆市一位房产中介向记者表示,随着议价空间较大的二手房源逐渐成交,其门店周边的二手房挂牌与成交价格出现一定回稳趋势,急于出售房源的业主较年初也有所减少。