

楼市温度微微升 监管层出手稳预期

楼市暖春蠢蠢欲动。

2019年春节过后,热点城市房地产市场再现升温迹象。一方面,各地落户新政频出,首套房贷款利率连续下降,部分城市暗中松绑楼市调控,都成为刺激市场升温的利好消息;另一方面,传统“小阳春”将至,压抑了多时的需求蠢蠢欲动。

据21世纪经济报道了解,在北京周边的河北廊坊等地,为应对“限购令”,部分项目要求购房者先交首付,待有资格时再办理贷款的做法。而恒大拟于近期对所有在售项目住宅(含公寓及写字楼)推出最低9折的优惠措施,目的也在于“收割”市场。

2月25日,中国银保监会副主席王兆星表示,继续紧盯房地产等领域金融风险,要对房地产开发贷款、个人按揭贷款继续实行审慎的贷款标准。这被认为是稳定市场预期的一种表态。

分析人士普遍指出,当前市场的升温动力较足,“稳预期”是现阶段主要的政策着力点。“两会”期间,监管层将继续稳预期的表态,而地方版的“一城一策”,则将在两会后陆续出台。

楼市升温动力仍足

春节过后,在紧邻北京市通州区的河北燕郊,很多二手房业主开始惜售,并不断提高房屋价格。受此影响,燕郊再度出现买涨情绪,很多从业者用“躁动”来形容燕郊楼市。

贝壳研究院Real Data数据库显示,2018年10月,燕郊二手房成交均价仅为16722元/平方米,到2019年1月,二手房成交均价已达到18805元/平方米。

长期以来,燕郊楼市始终受益于京津冀协同发展的大背景。此轮上涨的直接诱因在于,北京城市副中心的正式搬迁,以及副中心轨道交通平谷线调整规划——平谷线将在进入燕郊后拆分为两支,其中一支接入城市副中心枢纽站,一条主线到达东坝地区。

与燕郊不同,其他城市的楼市利好,大多来自于户籍新政。比如,湖北省襄阳市公开发布文件,详细规定了有关落户、解决住房、支持创业就业等福利,其中也包括购房支持。比如,对大中专毕业生和退伍军在襄阳市购买首套和二套商品住房的,落实个人住房公积金贷款首付比例和利率优惠政策。南京、广州同样在年初对落户政策进一步放松。

据不完全统计,2019年发布人才引进与落户等政策的城市已接近20个。

21世纪经济报道还了解到,在很多城市,楼市调控政策也悄然松绑。如北京在近期的土地出让中,对部分地块的房屋售价不再做限定。

在信贷层面,央行数据显示,今年1月,以个人房贷为主的住户部门中长期贷款新增6969亿,创下单月新增贷款额的历史新高。而融360的监测数据显示,2019年1月份全国首套房贷款平均利率为5.66%,

连续两个月回落。

北京某大型房企人士表示,近期热点楼市升温,一方面是由于外部政策环境松动,市场预期发生改变;另一原因在于,被政策压抑许久的市场需求,正在寻求释放。但如果调控政策没有根本松动,这种释放力度仍然相对有限。

他还表示,进入3月,传统意义上的楼市“小阳春”将至,像恒大的降价一样,房企的各项促销政策也将陆续推出,并对市场预期继续产生影响。



“一城一策”呼之欲出

在这种背景下,近期以来,监管层不断做出表态,稳定市场预期。

2月25日,中国银保监会副主席王兆星出席国新办新闻发布会,他把房地产金融风险列入“下阶段要始终紧盯的几个重要风险领域”,强调要对房地产开发贷款、个人按揭贷款继续实行审慎的贷款标准。

王兆星表示,“要区别对待,实施差异化的房地产信贷政策,对于那些解决住房困难和改善住房条件的,而且自身有财务支付能力的,要继续给予相应贷款支持;而对于那些用来投资的,甚至是用来投机和炒卖的,我们就要实行更严格的贷款标准,有的可能要提高首付比例,有的要调整利率的风险定价。”

部分地方政府也纷纷出台政策,对预期进行管理。2月28日,保定市多个部门联合召开会议,强调规范购房融资行为。“严禁房地产开发企业及中介机构违规提供购房首付融资,不得为购房人垫付首付款或采取首付分期等形式变相垫付首付款,不得通过任何平台和机构为购房人提供首付融资,不得以任何形式诱导其通过其他机构融资支付首付款,不得组织‘众筹’购房。”

两天前,针对部分自媒体称“南京房价突破限价”“南京调控放松”,南京市官方部门回应称,将继续贯彻中央关于坚决遏制房价上涨的重要决策,坚持“房子是用来住的,不是用来炒

的”定位,坚持房地产市场调控政策不动摇,力度不放松。

南京还提及,住房问题关乎国计民生,在房地产市场过热的情况下,根据国家、省和市对房地产市场调控政策规定,南京市在房价过快上涨期间对房价采取一系列稳控措施,防范大起大落风险。根据国家统计局发布的70个大中城市房价指数显示,自2016年10月以来,南京市发改委表示,该市房价稳控工作实现了调控目标要求。

在住建部确定的今年重点工作“三稳”(稳地价、稳房价、稳预期)中,稳预期是重要方面。

上海易居房地产研究院智库中心总监严跃进表示,由于“小阳春”等因素,每年年初,房地产市场都会有上行动力,市场情绪也容易出现波动。因此,年初也通常是政策表态较为频繁、政策出台较多的时期。

他表示,全国两会将对房地产调控政策做出表态,并奠定全年的政策基调。而在“两会”期间及之后,地方版的“一城一策”将会出台。

中金公司近期发布的报告指出,尽管中央层面的政策基调大概率保持平稳,但“因城施策”背景下各地方政府可能将拥有更大的调控自主权和宽松空间。预计3月“两会”窗口期部分热点一二线城市将陆续落地和公示其施策具体方案。

(南都)

2月,多地继续因城施策,政策微调松紧并存,整体基调仍以“稳”为主。不过,受春节假期及三四线城市返乡置业退潮影响,重点城市成交环比腰斩。

多地微调楼市政策

多地政策微调 松紧并存

记者梳理2月各地楼市政策发现,多地政策调整有松有紧,整体基调仍以“稳”为主。

在政策微调宽松的城市中,海口、西安、南京、常州、深圳等城市调降人才落户门槛,海口发布引进人才住房保障细则,购房补贴最高6万/年;南京积分落户调整,房产每满1平方米加1分,最高加90分。合肥、南京、青岛等市下调房贷利率上浮比例;安徽阜阳在出让土地的条件中取消了限价,房企可自行调整项目售价;北京取消企业之间存量非住宅买卖合同网上签约要求。

与此同时,多地政策继续从紧。其中,上海表示,今年要坚

持房地产市场调控目标不动摇、力度不放松,保持调控政策的连续性和稳定性,坚决遏制投资投机性购房,着力稳市场、稳房价、稳预期;深圳指出,要做好稳房价、稳租金、稳预期工作;南京回应“房价突破限价”,并称将继续贯彻中央关于坚决遏制房价上涨的重要决策,坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,坚持房地产市场调控政策不动摇,力度不放松。

重点城市成交腰斩 价格涨幅回落

尽管政策整体稳定,但是受春节假期影响,楼市整体成交大幅下滑,重点城市甚至成

交腰斩,成交价格环比涨幅则继续回落。

克而瑞研究中心的数据显示,2月全国29个重点城市整体成交960万平方米,环比锐减53%,相比2018年降幅达28%。其中,一线城市成交89万平方米,环比下降57%,同比上涨12%。二三线城市总体成交面积环比下降53%,同比下跌31%,多数城市的成交依旧下行。

从价格来看,房价涨幅也继续收窄。中国指数研究院发布的数据显示,2月,全国100个城市(新建)住宅平均价格为14724元/平方米,环比上涨0.10%,涨幅较1月收窄0.12个百分点。与1月相比,2月价格环比上涨的城市数量减少10

个,其中涨幅在1%以上的城市有9个,较1月减少9个;2月价格环比下跌的城市数量增加8个。

个别市场回温 难改整体下行大势

尽管春节后个别城市存在个别项目涨价、千人看房等“异动”迹象,但是业内人士认为,个别城市小反弹不会演变成大反弹,难改总体市场下行调整的大趋势。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示,今年那些调整比较充分的或者说降温时间较长的一些城市,主要是一线城市,尤其是京沪,还有类似

厦门、环京这种城市会有春季行情,而大部分降温降得比较晚的三四线城市、中西部地区都没有行情。

克而瑞研究中心也认为,基于前期需求、购买力透支而造成的需求疲软问题仍将持续一段时间,难改总体市场下行调整的大趋势,三四线城市也将面临更大的调整压力。

有关机构预计,未来,房地产调控政策仍将以“稳”为主,在“因城施策”背景下各地政府根据市场运行实际情况稳步优化政策体系,房地产市场整体将继续平稳运行,但各线城市市场将延续分化。

据《证券时报》