

“金九”未现“银十”回暖 市场未来或以跑量为主

楼市“金九银十”步入尾声,随着信贷“开闸”、公积金门槛降低等一系列“救市”信号的释出,楼市也出现了微妙变化。数据显示,10月份以来,楼市成交量都有一定程度的回升,但整体未现大幅波动。对此,有业内分析认为,房贷新政为楼市注入一剂“强心针”,起到短期的促进作用,但由于目前楼市仍然处在去库存的阶段,预计未来市场还是会以“跑量”为主,短期内房价反弹的可能性极小。

传统购房季遇上房贷新政:“金九”未现“银十”回暖

楼市传统的“金九”正在褪色。最新官方数据显示,9月份中国70个大中城市新建商品住宅环比均价已连续第五个月下跌,跌幅为1.02%。70个城市中,除了厦门持平,其余69城全线下跌。同比来看,70城房价均值出现今年以来的首次负增长,较去年同期下降1.2%。

此外,据统计局数据显示,1-9月,全国住宅新开工面积同比下降9.3%。同期,其他相关指标也均在下滑,其中,商品房销售面积同比下降8.6%,商

品房销售额下降8.9%。

尽管9月数据不温不火,到了10月份,楼市颓势被扭转。中国经济网记者注意到,10月份以来,受央行“9.30”房贷新政、地方政府楼市刺激政策、三部门下发公积金贷款新政等一系列利好因素影响,全国楼市一改持续多月的低迷局面,成交量逐渐回升。

另据业内人士分析,政策利好下必将刺激楼市销量的增长,而长期被限制的首改客户、投资型客户及奢侈消费客户将再次得到释放,市场活跃

度必将加大。开发商方面,资金链紧张的局面将有望得到缓解,一线销售促使库存压力趋缓,也将促成土地市场再次活跃。

据中国经济网记者了解,从9月开始,包括万科、远洋等房企已经连续多次出手拿地。从目前市场趋势看,尽管土地市场依然将低位运行,但抄底的企业也有所增加。10月以来,20大标杆房企中,万科、保利、首开分别拿地。房地产土地市场似乎等到了复苏的曙光。

市场回暖房价是否普涨? 业内:可能性很小 调整仍未见底

市场回暖,是否就意味着房价普涨?专家认为可能性非常小。这主要是因为市场库存量仍在增长,市场供大于求的状况仍在延续,且形势更加严峻。

记者注意到一组数据:9月末,全国商品房待售面积57148万平方米,同比增长28%,再创历史新高。《9月份新建商品住宅库存报告》指出,截至9月底,全国35个重点城市的新建商品住宅库存总量环比增长4%,同比增长23.8%,库存呈飙升态势,并创近5年新高。

由此可见,在严峻的市场形势中,今年四季度的舍价放量,将成为房企的当务之急。有房企人士表示,2015年的市场应该还是会以“跑

量”为主,价格不会出现太大变化。无独有偶,在大部分业内专家看来,房价调整似乎仍未见底。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖在接受每日经济新闻采访时表示,未来一段时间一线城市房价的表现将是企稳为主,市场供需均衡的二、三线城市,楼市价格也将逐步止跌企稳,但库存量较大的城市,房价稳中有降依然是大趋势。

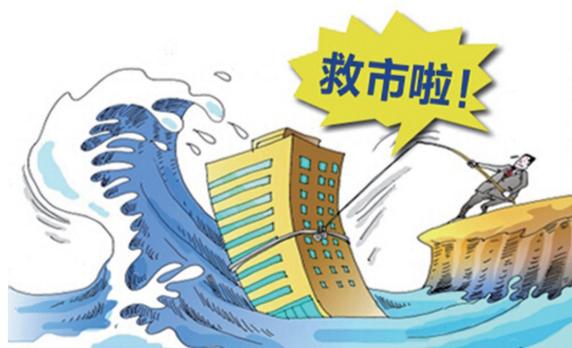
链家地产市场研究部张旭表示,随着各方预期逐渐向好,购房者入市积极性上升,未来各线城市房价降幅或逐步收窄。但由于各地央行政策细则尚未完全落地,购房者观望情绪并未显著消除,短期内房价出现反弹的可能性极小。

全国房地产商会联盟执行主席、住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌在接受媒体采访时预测道:“目前看来,房地产市场还在下行,只不过下行速度放缓。今年年底到明年年初,市场会见底,但市场真正好转可能要等到明年下半年。”

此外,业内人士还预期,未来政策仍有松动空间。交行金融研究中心研究员夏丹就表示,下一步政策放松可能在调整住房交易税费上做文章,特别是二手房营业税和个税方面可能做出调整。



房产新政不是一次简单的“救市”



国庆黄金周前夕,央行房贷新政为低迷的楼市投下一剂“兴奋剂”,“最低7折利率”“贷清不认房”等房贷松绑政策终于落地。受购房利好消息刺激,国内多地在长假期间掀起了久违的看房潮。小区里频繁穿梭的看房者、银行里络绎不绝的房贷咨询者、明里暗里号称要涨价的地产商……究竟此轮房产新政会如何影响楼市走势?未来房价又会何去何从?限购令会否全面松绑?

据了解,房贷新政出炉后,明显带动了各地看房、购房热情。住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹认为,不能将房贷新政简单地理解为“救市”,而是一次重要的政策优化,并表达出推进住房金融改革的政策信号。“首先,央行文件强化了对保障性住房建设提供金融支持的规定,这对解决保障房建设的资金难题将发挥重

要作用,使各级政府的住房保障责任有条件进一步落实。其次,文件根据当前房地产市场情况进行了实事求是的政策调整。包括对首次购房家庭贷款利率优惠0.7倍,这将大幅减轻首次购房家庭的资金压力;对首次购房家庭贷款首付最低比例为30%,将有效防范住房信贷的违约风险。此外,对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭执行首套房贷款政策,也体现了对住房改善的支持。”秦虹认为,当前我国住房的绝对短缺已不存在,改善性需求处于上升期,住房金融对改善性居住提供支持,正是政府惠及民生的体现。

中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌认为,与以往的房地产调控不同,此次房贷新政彰显出调控思路的三大变化:“以往调控如‘限购’‘限贷’多依靠行政手段,执行过程中难免‘一刀切’,而新政通过金融手段进行引导,更加注重发挥市场机制的作用,依靠市场配置资源;过去的调控多数为自上而下,而新政则是自下而上,先是各地房地产政策微调不断,而后中央再出统一政策,体现了从实际出发的原则。过去是为了调控而调控,新政则将推进改革融入调控之中,比如新政提到要扩大市场化融资渠道,支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具,积极稳妥地开展房地产投资信托基金试点等,都是支持房地产企业合理融资需求的改革新举措。”

在十几年的楼市发展过程中,信贷一直是业界内外判断市场的重要指标和关键信号。金融杠杆对楼市的影响巨大,其支持力度在相当程度上决定了房地产市场的走势。秦虹指出,今年以来,一直是商业银行优质贷款的个贷却出现利率上升和贷款额度下降的情况,出于经济利益的原因,商业银行放贷意愿下降,在一定程度上影响了住

房市场的销售。她认为,新政将促进住房购买力的释放,宽松的信贷环境有利于房地产市场的活跃。

顾云昌分析,金融对房地产市场影响的一个重要指标是贷款量。数据显示,2013年个人房贷余额同比增长21%,而今年上半年个人房贷则同比少增239亿元。而新政会极大地释放信贷量。“对首付比例的明确和贷款利率的优惠,也意味着政策恢复到‘两限’之前的正常状态,给买房者带来利好,有利于提升房地产市场的交易量。”顾云昌表示。

中原地产首席分析师张大伟告诉记者,“信贷政策的全面松绑对市场传递出强烈的提振信号。新政将释放大量需求,预计将增加30%的可购房人群,而这部分人恰好是之前被政策抑制的意愿购房人群。”

值得注意的是,之前很多地方已陆续解禁了限购令。限购政策是在过去房地产市场上投机投资者较多影响了自住需求实现的条件下出台的。秦虹认为,目前整个住房供求关系已从2011年前的整体偏紧、部分过紧,转变到目前的整体偏松、部分过剩,投机投资者也大为减少。所以,各地对限购政策进行了调整,也符合分城施策、分类调控的政策要求。她表示,市场分化已是今后我国房地产市场的最突出特点,“取消限购后市场会出现什么变化,主要取决于当地市场的供求关系。”

告别了多年的涨跌纠葛,房地产市场正迎来全行业整合洗牌的调整期。过去的半年里,国内房价环比持续下降。对于未来的房价走势,顾云昌认为随着楼市交易量的逐渐回升,未来房价也可能出现止跌回升。他判断今年后几个月以至明年上半年房价都会维持在一个相对平稳的水平上。