

楼市利好接踵而至 房地产市场底部已现共识

四季度以来,无论是地方政府还是中央层面,利好楼市的政策便一波接一波的相继出台。而11月21日央行的降息举措,更是令整个市场高度兴奋。

对此,业内人士普遍认为,利率下调后房地产肯定是受益较大的一个行业,加之各地成交量已经出现回升迹象,市场底部可以说已经形成,预计后期成交量将继续回升,但受库存等影响,房价短期内并不会大幅上涨。

降息为房地产市场注入强心剂

11月21日,央行发布通知,决定自2014年11月22日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调0.4个百分点至5.6%;一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.75%,同时结合推进利率市场化改革,将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.1倍调整为1.2倍;其它各档次贷款和存款基准利率相应调整,并对基准利率期限档次作适当简并。

实际上,这一举措的实施,伴随的是中国经济增长的持续放缓。自年初以来,尽管有关部门已采取各种“有针对性的松绑”措施,国内经济增长依旧疲软。2014年第三季度的国内生产总值同比增长7.3%,已下降至五年来最低点,2014年上半年同比增长7.4%。

而早在10月29日的国务院会议上,国务院总理李克强部署了推进消费扩大和升级,并时隔5年后再次提出“稳定住房消费”,同时还要求加强保障房建设,放宽提取公积金支付房租条件。

中央层面连续释放出的信号也确实刺激了楼市的回暖。11月份前三周,全国



住宅市场成交量维持在今年的阶段性高位。中原监测的40个重点城市数据显示,新建住宅成交面积上周(11.17—11.23)环比微升3%,较去年周均水平上升12%。其中,一、二线周成交量较去年周均值分别上升8%、14%。

中指院的报告也显示,对于房地产市场的影响来说,货币手段历来是刺激市场需求的最有效工具,此次降息将成为市场加

快库存去化的重要利器。从“930”政策出台至今各地房贷落实情况可以看出,绝大多数商业银行在执行利率优惠时附有其他条件,新政中提及的0.7倍利率下限更是难以寻觅。而存贷款利率包括公积金贷款利率全面下调,若各商业银行首套房贷继续执行基准利率,购房者将享受到相当于此前利率94折的优惠,对潜在购房需求的刺激释放作用将更为直接。

购房者支付能力提高

而随着央行宣布下调金融机构存贷款利率,各大商业银行也对商业性贷款的基准利率作出调整,各地公积金管理中心则发布通知下调个人住房公积金贷款利率。

据了解,目前各大商业银行6—30年期商业贷款利率由6.55%降至6.15%,不少银行还可在此基础上给予9折的优惠。

公积金方面,包括北上广深在内的十多个城市也纷纷做出了调整。以北京为例,1—5年(含5年)期个人住房公积金贷款利率,由4.00%下调0.25%至3.75%;5—30年(含5年)期个人住房公

积贷款利率,由4.50%下调0.25%至4.25%。规定指出,2014年11月22日(不含)以前发放的,期限在一年(含一年)以内的个人住房公积金贷款,2014年11月22日后仍执行原利率,不分段计息;期限在一年以上的个人住房公积金贷款,2014年11月22日后仍执行原利率,自2015年1月1日(含)开始,执行调整后的个人住房公积金贷款期限档次利率。

对此,世邦魏理仕研究部中国区主管陈仲伟表示,“利率下降后,房地产市

场将从中获益,交易量有望攀升。预期按揭利率方面将有更大折扣出现,购房者的支付能力得以提高,更多潜在购房者会进入市场。过去六个月持续下跌的房价有可能复苏”。

但陈仲伟同时指出,由于大多数二、三线城市的商品房库存仍然高企;多数开发商也仍面临完成全年销售目标的巨大压力;且房地产市场全面复苏以前,开发商的流动资金依然紧张。因此房价在近期内并不会大幅度上扬。

房企资金链压力或缓解

而对开发企业来说,降息对其直接融资及间接融资渠道也将带来积极影响,进而逐步改善未来的开发投资节奏。

业内人士指出,随着2014年A股房企再融资再启、“930政策”强调MBS及REITs等利好举措,房企融资渠道不断拓宽,但融资成本未见显著下降。本次降息将降低优质房企的直接融资成本,加之降息刺激年末销售回款加快,房企资金链压力或将得到缓解。资金面与预期全面向好将推动企业加快开工,但由于当前存量仍处高位,今年持续同比下降的新开工或将在明年逐渐转好,房地产开发投资节奏也将迎来明显变化。

陈仲伟也认为,在商业地产投资市场,随着对经济增长及房地产市场疲软的担忧越来越多,卖方与投资者在价格预期上的差距还在扩大。此次降息将改善开发商的流动资金状况,减少开发商被迫抛售其商业地产资产的可能性。同时由于降息也将促进国内经济增长,卖方对价格的期望值将进一步提高。因此缩小卖方与买方的价格差距,可能需要更长的时间。

同时,陈仲伟称,未来一年半的时间里市场仍将保持较宽松的政策环境,2015年有可能进一步降息。不过,考虑到今年相对稳定的经济环境,以及当前领导层不同的指导理念,央行实行进一步降息的幅度可能较小,以避免经济硬着陆。此次政策松绑将更加温和,持续时间也将更长。

而对于未来市场的走势,高和资本董事长苏鑫认为,“房地产市场的底部已经出现,本次降息后,各城市房地产市场继续下行的可能性非常低;但不同城市房地产市场走出底部的时间肯定不一样,长短由各城市的供需决定,供应量大的城市,在底部的时间会更长,也许将持续一年”。

11月54个城市住宅签约量 创年内新高

在多项政策利好刺激下,房地产市场复苏势头继续。来自机构的数据显示,上月全国54个城市住宅签约27万套,环比上涨8.9%,创年内新高。分析人士指出,由于市场预期发生逆转,预计未来房地产市场成交回暖态势将持续。但日益攀高的库存决定房价不会大幅上涨。

11月交易创年内新高

中原地产研究中心统计数据显示,11月全国54个城市住宅合计签约27万套,环比上涨8.9%。创年内最高成交月度纪录。其中,一二线城市的住宅成交环比均上涨13.2%,三四线城市涨幅相对较小。

9月末以来出台的一系列利好政策,被认为是激活市场的主要因素。9月30日两部委出台信贷新政,提出对于首套房“认房不认贷”的标准,并重申最低利率优惠。10月,三部门出台政策,降低公积金贷款购房门槛。11月21日,央行宣布降息。与此同时,各地发布的产业和区域发展政策众多,其中大多利好房地产。

中原地产首席分析师张大伟认为,信贷新政和降息两项政策带有明显的利好性质,对房地产市场的预期影响巨大。很多购房者害怕房价再次出现上涨,因此选择积极入市。

降息带来的实际利好也在发挥作用。据链家地产市场研究部统计,11月北京市首套房商贷平均利率为6.09%,较10月下降0.14个百分点,达今年3月以来最低水平。

由于整体需求仍较大,一线城市复苏明显。据北京市住建委数据,11月北京新建住宅网签12279套,二手房网签11180套,两者均创下今年以来月度新高。

链家地产市场研究部张旭指出,从成交结构上看,“9·30”新政的出台,使得此前被“误伤”的合理改善型需求大量释放,并进一步带动整体成交量回升。

成交量有望进一步回升

中国指数研究院的数据显示,11月全国100个城市(新建)住宅平均价格为10589元/平方米,环比下跌0.38%,为连续第7个月下跌,跌幅缩小0.02个百分点。

北京、上海等十大城市(新建)住宅均价为18946元/平方米,环比在经历连续6个月下跌后,首次微幅上涨0.07%。

二手房价格变化往往被视为整体楼市的风向标。国家统计局此前发布的数据显示,10月北京、上海、广州、深圳4个一线城市二手住宅价格环比均停止下跌,其中北京二手住宅价格环比上涨0.3%。

新房市场上,一些销售任务完成情况较好的企业,也已经开始酝酿涨价。这种情况主要体现在一线城市。由于整体房地产市场的库存仍处于高位,多数分析人士指出,房价尚不具备大面积反弹动力。

多数机构指出,政策层面还将有更多利好释放,从而将促进成交量进一步回升。链家地产报告指出,从当前的贷款利率和政策情况来看,未来贷款优惠的范围和幅度或呈现进一步宽松局面。

市场分化局面也将进一步凸显。中原地产报告表示,在一二线城市,楼市资金面将明显好转,房价再跌的可能性接近于零。三四线因为库存绝对值过高,即使信贷刺激,出现全面回暖的可能性也不大。