

# 下半年楼市延续分化格局 房贷优惠现分化趋势

近期,深圳等一线城市及部分热点城市“日光盘”的消息屡见报端。而与之相对的是,部分房企正加速撤出三四线城市。业内人士表示,在房贷、公积金政策松绑影响下,楼市信心受到提振。整体看,一二线热点城市与三四线城市的成交进一步分化,特别是一线城市成交明显回暖,个人住房贷款利率优惠差异化的趋势将愈发明显。对房地产开发企业而言,继续加快销售去库存、调整城市布局、降低企业运营风险才是“王道”。

## 三四线楼市成交低迷

楼市政策持续松绑成就了深圳、杭州等热点城市的成交回暖,但无法令众多三四线城市楼市走出低迷,真可谓“一半海水,一半火焰”。

万达集团董事长王健林近日公开表示,无论政策再怎么刺激,二三线城市,特别是三四线城市,都不可能有很大的变化,因为土地的供应和现在的存量太大。假如不再增加供应,用三年时间去库存,中国地产才能进入健康的状态。

“楼市越低迷的地方,救市政策出台就会越频繁。”中原地产首席分析师张大伟对中国证券报记者表示,从“330”新政到各地公积金新政,地方政府密集调整政策无疑是为了“救市”,但从库存、人口流入等因素看,三四线城市楼市整体降温的趋势难以改变。中原地产研究院的统计数据显示,2015年前5个月,在其重点监测的全国54个城市中,一线城市合计签约17.11万套,同比涨幅达到了41%;二线城市共签约70.66万套,同比涨幅为13.4%;三线城市签约16.9万套,基本持平,而四线城市成交量

轻微下调。

新华社房地产价格监测系统数据也显示,贵阳、昆明、成都等城市5月份新房住宅成交套数同比仍在下降。另据相关统计显示,在迎来“红五月”的火热成交之后,南昌市场在6月第一周(6月1-7日)即被打入“深渊”,新建商品房成交量就回落到879套,环比下跌50%;住宅成交量回落到688套,环比下跌56%。

“总体来看,目前除了深圳,全国大部分城市房价并没有明显上涨,很多处于同比或环比小幅下跌状态,这说明大多数城市尤其是三四线城市仍然处于去库存阶段。”同策研究机构总监张宏伟如是表示。

中国房地产研究会副会长胡志刚指出:“过去几年部分三四线城市盲目供地开发,一些住房产品存在品质低且同质化严重问题,住房消费回归理性后,这部分房子自然少人问津。有些城市在建规模依然很大,销售速度跟不上库存增加速度,库存压力不降反升。”



## 房贷优惠现分化趋势

随着各地楼市成交愈发分化,个人房贷优惠政策也开始出现分化。中国证券报记者走访北京、天津等地银行网点了解到,目前个人首套房贷获得8.5折的贷款利率优惠已不鲜见,且获得优惠门槛相比去年也低得多。一家国有大行北京某网点客户经理称:“目前我行对于个人首套房贷最低可提供8.5折的利率优惠,只要资质符合要求就可以申请到,也不会强行要求购买产品。”而北京市多家房地产中介的工作人员表示,近期各家银行对于北京地区二手房的首套房贷款利率优惠一直在不断调整,目前以8.8折优惠为主,部分银行可提供8.6折甚至8.5折的贷款利率优惠。

如此算来,以贷款100万元、20年期限(等额本息还款)为例,对比降息后基准利率(5.65%)和8.5折优惠利率(4.80%)后发现,享受8.5折利率优惠后,每月月供少还472.65元,总利息支出也减少了113436.17元。这对于购房者来说无疑是减轻了不小的负担。

与之相对的是,不少三四线城市甚至是中西部地区的二线城市,个人房贷却是“铁板一块”,贷款利率几乎

没有什么优惠。建设银行南昌某网点的贷款客户经理对记者表示:“目前没有听说首套房贷利率可以打折,基本都是基准利率,我们只能给您争取放款快一点。”尽管在“330”新政中,二套房贷的利率已经“松绑”,可以由银行根据借款人的信用状况和还款能力等自主确定,但利率基本都维持在原先基准利率1.1倍甚至更高。

值得注意的是,今年以来,全国32个省市区均对住房公积金政策进行了调整。此轮各地政策调整,主要以提高贷款额度、放宽住房套数认定标准、降低首付比例等为主要内容。比如,北京、浙江、福建等地首套房的公积金贷款首付款最低可到两成。江苏最低首付比例下调至40—45%。云南对于首次申请公积金贷款,最低首付比例降低至20%。

但不少房地产业内人士对公积金新政的效果并不“感冒”。伟嘉安捷公司分析师吴昊透露,公积金贷款新政促使不少首次购房或二次购房人群开始选择公积金贷款。但从北京各家银行了解到,现在申请办理组合贷款的手续相对复杂,借款人递交材料后需要在银行与

公积金管理中心走两遍审核程序,审批加放款时间最快也要3个月至3个半月左右。“二手房市场回暖促使‘卖一买一’业主加速入市。这些人因担心房价上涨而影响下次交易,不愿意因贷款等太长时间。”

业内人士称,未来楼市信贷政策料继续趋于宽松,建议将首套房首付比例由原来的普遍首付三成降低为两成。张宏伟称,从短期内来看,当前市场仍然是调整期,市场基本面并没有明显改变,“去库存”仍然为半数以上二线城市、大部分三四线城市楼市的主旋律。从这个角度来看,首套房首付比例有必要进一步调整,应降低为两成,以此加快去库存的速度。

不过,华夏银行发展研究部战略室负责人杨驰表示,银行个人房贷不会采取“一刀切”策略,实际操作中银行将根据不同区域、不同类型的客户,灵活设定相应比例的首付要求来控制风险。同时,顺应利率市场化的趋势,银行将继续优化资产的风险定价,“以价补量”将成为房贷定价的基本策略,住房贷款利率优惠差异化的趋势将愈发明显。

## 企业仍需跑量去库存

业内人士预计,“红五月”之后,楼市已站上“风口”,下半年一二线热点城市与三四线城市成交分化将进一步加剧。除了一线城市及部分二线城市,楼市成交“量价齐升”仍较困难。实际上,中国指数研究院发布的《2015年5月中国房地产指数系统百城价格指数报告》显示,5月全国百城住宅平均价格为10569元/平方米,环比由跌转涨,上涨0.45%;其中48个城市环比上涨,52个城市环比下跌;上涨的城市包括上海、深圳等,而下跌的城市则多为二三线城市。

当前房企也不再盲目扩张,而是加快调整城市布局,以期保住来之不易的“果实”。国家统计局最新公布的数

据显示,5月房地产开发景气指数为92.43,比上月回落0.13点。1-5月份,中部地区投资6309亿元,增长4.9%,增速回落0.9个百分点;西部地区投资6999亿元,增长4.0%,增速回落0.6个百分点。

同策咨询研究部预计,库存去化周期在15-20个月之间的城市,比如重庆、杭州、武汉、福州等,今年下半年库存去化周期将回落至15个月以下,去库存的压力将进一步减轻,短期市场基本面将回归合理。而其他城市,尤其是库存去化周期在20个月以上的城市仍然面临去库存的压力,比如西安、青岛、天津、沈阳等城市,舟山、保定、东营、临沂、运城、莆田、南平、江阴、徐州等大部分三四线城市,由

于供地量偏大,市场供大于求,房价难有上涨,甚至部分城市仍要坚持“以价换量”去库存。

张宏伟认为,对房企来讲,首要的任务不是赶在这些基本面良好的城市制造少量多批的“日光盘”,或大幅涨价,而是要利用当前政策“窗口期”积极跑量去库存,同时调整并优化库存结构。“捂盘惜售的结果只能是错过放量的‘窗口期’,错过企业扭转局面的机会。对于企业来讲,通过加快销售业绩回升,调整企业城市布局,优化储备项目结构,降低企业运营风险势在必行。”

