

## 下半年楼市 料延续量升价稳态势

央行日前宣布自6月28日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率0.25个百分点,同时定向降准0.5个百分点。业内人士认为,降息降准将刺激购房者继续增加入市的积极性,特别是对供需相对紧张的一二线城市而言,预计6月房地产市场升温态势将延续。在目前经济没有完全回暖的情况下,降准与降息以及其他一系列刺激房地产的政策还会持续出现。从下半年的走势来看,特别是在本次降息降准的政策刺激下,房地产市场将延续量升价稳的态势。

### 购房信贷成本降低

去年9月底央行颁布“930新政”,涉及“认房不认贷”及“最低七折利率”等政策;今年3月30日央行、住建部、银监会联合颁布“330新政”,二套房最低首付款比例调整为不低于40%;去年11月22日、今年3月1日和5月11日央行三次下调金融机构人民币贷款和存款基准利率,今年2月5日和4月20日两次下调金融机构人民币存款准备金率。与此同时,截至目前,已有过半省区市出台楼市刺激新政,超过百个城市发布了不同力度的公积金松绑政策,其中北京、上海等30个城市还提及增加公积金贷款额度。

链家地产有关人士表示,今年以来,房地产市场复苏升温,尤其是一线城市成交量大涨,从二季度开始,价格也进入上行趋势。本轮降准、降息对于楼市的刺激作用也会很快显现,一方面是刺激需求入市,推涨成交量;另一方面继续改善预期,促房价上涨加快。当前贷款基准利率已达到历史低位,与房贷相关的五年以上贷款利率是5.4%,当前主流银行给予首套房的贷款利率优惠基本在9折左右,如果未来能达到85折,首套房贷实际利率仅为4.59%。因此,经

过多次降息后,购房者信贷成本大大降低,目前进入较为有利的购房时期。

亚豪机构市场总监郭毅表示,近8个月来,信贷利率已下调4次,累积降息115个基点。对于购房者来说,虽然本轮降息只下调25基点,影响并不大,但4次降息累积减少的购房成本已相当高。如果贷款100万、20年还清,本轮降息后,总成本减少33924元,月供减少141元;而按自去年11月22日降息后计算,贷款总成本共减少了15.9万元,月供累计减少663元。

郭毅认为,进入降息通道后,一线城市资产价值再次进入上升通道。对于购房者来说,一方面因降息而获得购房总成本相对减少的利好,另一方面还将充分享有资产价值上升的收益,双重利好再叠加购房首付的下调,杠杆率的提升将会放大收益,这将促进市场交易量的进一步活跃。今年上半年,在多轮货币信贷政策和房地产调控政策的松动下,北京楼市已经出现成交量的明显提振,预计下半年北京楼市的成交量还将保持稳定增长势头。

### 前期政策开始见效

国家统计局6月18日发布5月70个大中城市住宅销售价格变动情况显示。5月份北京、上海、广州、深圳4个一线城市新建商品住宅和二手住宅价格环比普涨,4个城市环比平均分别上涨3.0%和3.8%,最高涨幅分别为6.7%和6.3%,分别比上月扩大4.9个百分点和3.9个百分点;二线城市房价整体较为稳定;大部分三线城市房价仍然下降。

据中原地产统计数据显示,5月份全国主要的54个城市合计住宅签约套数为26.199万套,环比上涨幅度达到8.4%,而同比涨幅更是高达20.1%。商品房成交的回暖更直接改善各地的库存压力。截止到5月末,全国商品房待售面积65666万平方米,比4月末减少15万平方米。

从一线城市来看,数据显示,5月全月北京纯商品住宅成交5176套,比4月上涨39.1%,比去年5月上涨24%。截至6月25日,今年上半年北京市二手住宅网签量为81263套,较去年同期上升89.5%;上海市商品住宅截至6月23日共成交76.6万平方米,环比下滑19.2%,同

比上涨70.4%,成交均价为33974元/平方米,环比上涨8.4%,同比上涨26.4%。同时,广州新房成交量已连续4个月上涨,5月已高达9313套,创近5年同期最高值,5月份广州全市签约二手房4259套,同比大增121%。

“统计数据的普遍转好,表明前期一系列的政策开始见效,市场预期发生转变,购房者信心有所恢复。”中原地产首席分析师张大伟表示,从整体签约情况来看,一线城市涨幅最明显。从中原地产各城市分公司的反馈情况来看,5月份无论是带看量还是签约量均有明显增加。

张大伟认为,一二线城市房价环比同比数据出现全面转正,标志着从2014年开始的楼市调整在一二线城市已经基本结束。值得注意的是,楼市销售率先上涨,而销售面积涨幅并不同步,这主要是因为一二线城市房价相对较高,但三四线城市依然未明显好转。对于一二线城市而言,2015年市场走势将明显趋好,从长远看,一二线城市不太可能支撑全国房地产市场全面上涨。

### 下半年料延续量升价稳

对于未来房地产市场的走势,同策咨询研究部总监张宏伟认为,在降息降准等政策刺激之下,一线城市楼市房价步入上涨通道,甚至下半年会再次步入“买涨不买跌”的行情;二线城市将加速去库存的进程,存销比开始普遍降低,15个月以下去化周期的城市房价稳中有升,比如合肥、南京、南昌、苏州、石家庄等城市,而15个月以上的城市楼市还有去库存压力,但部分城市由于加速去库存,市场去化周期将回归至合理区间;对于大多数三四线城市楼市而言,因为库存量大去化周期长,还是要坚持去库存。总体来看,各个城市在降准降息的刺激之下走势将进一步分化。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖认为,今年

二季度以来的房地产量升价稳将在下半年延续。在当前经济环境下,频繁降准降息将成为新常态,但房地产本身的持续稳定发展不能寄希望于货币政策的持续宽松,而是行业内部的创新、升级和增效。比如房地产信托投资基金Reits等间接投资方式的展开,针对改善型客户置业升级需求的整体解决方案和对应服务,房地产O2O创新的试水和推进等。

中信建投认为,连续降息之后,整体降准的配套出台仍有必要,在一线城市成交回暖的趋势下,预期调整将加速蔓延至其他重点二三线城市,销售回暖也将强化房企的投资意愿,三季度将是关键窗口。

