

# 政策组合拳稳住住房消费 上半年楼市量价由负转正

上半年,房地产市场在一系列政策组合拳的带动下,逐渐摆脱2014年以来的低迷走势,到二季度楼市开始企稳回暖。专家分析,尽管部分城市库存压力仍然较大、城市间分化加剧、成交冷热不均,但楼市局部回暖的态势已经确立,下半年商品房整体销量有望超过上半年。

## 政策打出组合拳 “稳定住房消费”是主基调

2月28日,中国人民银行宣布,自3月1日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率各0.25个百分点。今年首次降息虽然对购房者而言月供再度减轻,但一季度全国住宅销售面积和销售额仍双双同比下降近10%,延续了2014年以来的低迷态势。

今年全国两会后,多部委打出一系列政策组合拳:3月27日,国土部和住建部联合发布新政,提出多种解决方法,从供应端出发,调节市场供求矛盾;3月30日,中国人民银行、住建部、银监会三部委联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》,将二套房首付比例下限下调至四成,公积金贷款购买首套房首付最低降至二成。同日,财政部和国家税务总局也发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》,将普通住房营业税免征期由五年改为二年。

此后,央行又分别在5月11日和6月28日两度降息。这意味着,房贷利率和个人住房公积金存贷款利率亦相应下调。

业内人士认为,年内的三度降息和一系列政策的出台,大大降低了购房成本,提高了刚需和改善性需求人群的购房意愿。



## “330”成分水岭 楼市销售量价开始“转正”

业界普遍认为,“330新政策”是上半年楼市的分水岭,自此,全国楼市由点及面开始复苏。上半年房地产销售和房价监测数据,印证了市场人士的这一判断。

成交方面,全国商品房销售额增长率在5月实现“转正”,重点城市楼市明显回暖。国家统计局数据显示,1至5月份,全国商品房销售面积虽同比下降0.2%,但销售额却率先实现“转正”,同比增长3.1%,为2014年2月以来首现正增长。

国家统计局投资司高级统计师

王宝滨说,5月份当月,全国商品房销售快速增长,销售面积9612万平方米,增长15.0%;销售额6670亿元,增长24.3%。1至5月份,40个重点监测城市商品房销售面积同比增长1.7%,而1至4月份为下降3.6%;销售额增长5.8%,而1至4月份为下降2.0%。

6月份,易居房地产研究院监测的30个典型城市新建商品住宅成交面积为1995万平方米,环比增长4.3%,同比增长69.3%。连续4个月出现环比增长的态势。其中,北上广深四个一线城市新建商品住宅成交面积为

399万平方米,环比增长4.0%,同比增长84.3%。深圳尤以环比增长25.5%,同比223.6%的惊人增幅领涨全国。

随着市场成交量的稳步上升,4月份,70个城市房价止跌反弹,终结了此前11个月环比下跌的态势。并且,自去年5月以来,一线城市房价首次出现全面上涨。

王宝滨认为,上半年后期全国商品房销售市场回升的主要原因是,房地产调控组合拳效果开始显现,市场预期发生转变。

## 局部回暖已确立 下半年成交有望超上半年

总体而言,上半年全国楼市现回暖趋势,但城市间市场分化还在加剧。库存较高的城市,去化压力依然难解。尽管如此,业内人士认为,楼市局部回暖态势已确立,下半年商品房整体销量有望超过上半年。

国家统计局数据显示,1至5月份非重点城市商品房销售面积下降1.5%,销售额下降0.2%。

穆迪投资者服务公司分析认为,由于上半年新开工面积和土地成交总建筑面积持续下降,将减缓

住房供应和库存增长。未来,销售额增长亦将缓解三四线城市高库存带来的房价下行压力。

中原地产首席分析师张大伟等业内人士认为,在一系列利好政策的推动下,改善型购房需求将加快入市,市场价格也将得到提振,下半年部分城市房价止跌反弹的迹象会更加明显。

随着去库存效果的逐渐体现,以及市场成交情况的好转,房地产市场的重要先行指标之一土地市场

6月呈现了上扬态势。

6月30日,多个城市出现土地竞买热点,北京、武汉等地甚至出现房企抢地现象。武汉同日挂牌出让的3宗地块以61.22亿元的总价出让,且诞生两个新“地王”。北京市的两宗土地成交总金额更高达33.8亿元。

“地市的火爆说明市场预期发生了逆转,全国房地产市场下半年成交量将明显高于上半年。”易居研究院称。

## 央行:上半年个人购房贷款同比多增1767亿元

记者从央行发布的今年上半年金融机构贷款投向统计报告获悉,1-6月份个人购房贷款余额增加1.12万亿元,同比多增1767亿元。

报告显示,6月末,人民币房地产贷款余额19.3万亿元,同比增长19.4%,增速与上季末基本持平;1-6月份增加1.88万亿元,同比多增3444亿元,增量占同期各项贷款增量的28.7%,比上年同期占比水平高1.9个百分点。

6月末,房地产开发贷款余额4.88万亿元,同比增长20.9%,增速比上季末低1.3个百分点;地产开发贷款余额1.54万亿元,同比增长32.8%,增速比上季末高2.2个百分点。个人购房贷款余额12.64万亿元,同比增长17.8%,增速比上季末高0.2个百分点,比各项贷款增速高4.4个百分点;1-6月份增加1.12万亿元,同比多增1767亿元。

截至6月末,房地产开发贷款中的保障性住房开发贷款余额1.53万亿元,同比增长58.2%,增速比上季末低6.1个百分点;1-6月份增加3895亿元,同比多增1493亿元,增量占同期房地产开发贷款的68.6%,比上年同期增量占比高21.2个百分点。

## 山东省 鼓励商品房“变身促销”

在山东省第十二届人民代表大会常务委员会第十五次会议上,中共山东省委常委、省人民政府常务副省长孙伟汇报了我省上半年国民经济和社会发展计划执行情况。其中,对于下半年的经济社会发展,我省也拿出了相应对策。比如,在提升房地产消费方面,山东将采取新试点,如收购存量商品房作为教师公寓,以及为小微企业服务的创业中心。

执行情况中提出,随着政策利好的陆续出台,社会预期和企业信心有所增强,但是全省工业生产者出厂价格和购进价格已经连续41个和38个月同比下降,反映出市场需求仍然不足。比如,从消费领域来看,汽车、家电等大宗消费品增速减缓,房地产市场缓慢复苏,传统实体零售业仍处于深度调整期,线上线下联动的“触网”营销模式发展相对落后。

对于下半年的经济社会发展,我省也拿出了相应对策。比如,在“加快激活消费,释放需求潜力”方面,我省将鼓励房地产企业将商品房改造为电商用房、养老地产、旅游地产等,收购存量商品房作为公租房、教师公寓,以及为小微企业服务的创业中心。

公开报道显示,青岛最近已经出台政策,鼓励房地产开发企业将符合条件的商品房改造为电商用房,“实现消化商品房库存与促进新兴产业发展的双赢”。

# 6月十大房企销售额同比涨6成 下半年业绩或仍有提升空间

研究机构统计显示,6月十大房企商品房成交面积同比增长近五成,销售金额达939.6亿元,同比上涨六成,成交均价环比、同比均出现明显上涨,预计下半年仍将保持较好的增长态势。

上海易居研究院最新发布的数据显示,6月,万科、恒大、保利、中海、绿地、万达、碧桂园、世茂、绿城、融创等十大房企商品房新增供应面积775.6万平方米,环比上升43.8%,同比上升24.9%;商品房成交面积680.6万平方米,环比上升4%,同比上升49%。

在成交价格方面,6月,十大房企商品房成交均价为13804.9元/平方米,环比上升12.8%,同比上升7.4%。易居研究院研究员亢亚娟分析认为,十大房企商品房成交均价环比、同比均出现明显上涨,主要是受市场回暖、成交结构、成交区域差别等多重因素的影响。本轮楼市回暖多体现在一线城市,大部分三四线城市房价仍在下降,楼市难回“大步快涨”时代,不同区域房价分化明显,所以房价增速出现震荡是必然现象。

销售额方面,6月十大房企同比上涨幅

度达到六成。数据显示,6月,十大房企商品房销售金额为939.6亿元,环比上升17.3%,同比上升60%。亢亚娟表示,当月十大房企商品房成交面积同比增长近五成,成交均价也明显提升,带动商品房销售额大幅回升。预计下半年在市场成交维持较好情况的基础上,加上去年同期市场基数较低,销售额同比增幅将保持在较高水平。

值得一提的是,今年1至6月,十大房企拿地平均楼面价为3570元/平方米,环比上升7.2%,同比上升9%。随着大城市楼市渐趋向好,房企拿地热情及实力均有所

提升,且更加聚焦于一线城市,未来重点城市土地市场将面临更加激烈的竞争,楼价有一定的上升空间。

亢亚娟分析称,上半年,房地产市场由低迷逐渐升温,重点城市房地产市场状况改善明显。商品房供应量、成交量、成交均价均明显提升,供销两旺,预计下半年房企业绩仍有提升空间。在拿地方面,随着商品房市场向好发展,房企对市场信心增强,资金回笼加快,拿地积极性不断提升,拿地量、拿地金额跌幅均有所收窄,预计下半年将出现明显反弹。