

存准下调“利多”有限

楼市“深度遇冷”有待“软着陆”?



中国人民银行决定,从 5 月 18 日起,下调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。这是年内第二次下调存款准备金率。

业内人士认为,此次下调存准有助于增进楼市信心,但实际“利多”有限。在实体经济增速放缓的形势下,后市刚需如何稳妥释放,将对调控能否持续收效起到关键作用。

存准下调对楼市“利多”有限

此次下调后,大型金融机构存款准备金率降至 20%,中小型金融机构

存款准备金率降至 16.5%。业内估算,此次下调可释放银行体系流动性 4000 亿元左右。

“银根”松动,引发房地产业内关注。“银行流动性的增加,会使得一部分银行按揭贷款流向房地产领域。一些银行人士认为,在经济发展速度放缓的情况下,把贷款放给购房者是比较好的选择。”365 地产研究院院长李智说。

央行数据显示,4 月份人民币贷款增加 6818 亿元,同比少增 612 亿元,低于市场预期。近期一些银行重新收紧首套房贷款,首套房贷利率回

归基准,一定程度上也和当前整体信贷额度较紧有关。

同策咨询研究中心总监张宏伟认为,此次“降准”后,各银行会拥有更多的信贷额度,将为差别化信贷政策继续执行提供更多信贷支持。他还认为,目前,全国各大城市房价停涨,部分城市房价出现一定程度回调,投资投机性需求基本上被挤出市场,“客观上也为此次降低存准提供了基础市场环境”。

不过,业内人士同时指出,在整体调控政策没有松动的背景下,降低存准释放的流动性有多少能进入楼市还是个未知数,总的来说“利多”较为有限。

张宏伟说,由于调控政策仍然偏向“去投资化”,“降准”后房企短期内不会获得融资的直接便利,其资金链较为紧张的状况不可能因此改观。

楼市迎来“深层”降温

“客户看中一套 150 平方米、总价为 320 万元的三居室,价格原本在他预算之中。但他最近突然希望房东再让 10 万元。而房东说这已是底价,不愿再下调。客户说等下半年再出手。”上海中原地产闵行区七宝板块万科二分行的业务员向记者介绍近期一起“夭折”案例。

这般情形,在上海各大二手房中

介中并不鲜见。上海中原地产提供的数据显示,5 月以来,门店日均来客量环比下降约 20%,带看量下降 30% 左右,成交量则下滑 15%~20%。购房者的心态渐趋淡定,观望氛围渐浓。与短期的成交相比,土地市场和房地产开发投资这两个更具中长期导向意义的指标也出现了持续回调的情形。

中国指数研究院提供的数据显示,4 月,全国 300 个城市共成交土地 1720 宗,同比减少 25%。其中,住宅用地成交 413 宗,同比减少 36%;成交面积 1865 万平方米,同比减少 46%。一些热点城市今年前 4 月土地出让金的数额大幅下降。

国家统计局的数据也显示,1~4 月份,全国房地产开发投资同比增长 18.7%,增速比 1~3 月份回落 4.8 个百分点。这已经是房地产开发投资连续第八个月同比增速回落,且回落的幅度进一步增大。

“开发投资增速降至 20% 以下,4 月单月水平甚至低于 10%,房屋新开工面积也在 3 年后再次下降,这些深层次动向值得关注,也可能为后市供应不足埋下阴影。”中国指数研究院副院长陈晟说。

楼市有待“软着陆”

今年,我国经济遭遇“低开”。根

据目前各省区市公布的数据,一季度只有个别省份经济增速超过去年同期,绝大多数地区都出现了不同程度的下降。房地产销售和投资均为内需的重要板块,土地出让金的缩减、经济和财政收入增速的放缓等,将对地方政府带来持续压力,客观上也为调控带来一些不确定性。

近期,江苏扬州市财政局、市房管局联合发文,对个人购买成品住房进行奖励。奖励政策只针对成品住宅,扬州市政府希望加快本市房产库存消化速度的意愿十分明显。

扬州政策引起广泛争议。记者粗略统计发现,从去年下半年以来,超过 30 个城市先后出台各类楼市“微调政策”,有些被叫停,有些则顺利“落地”。

随着调控的持续深入,各方博弈也显著加剧。调控政策不容动摇、放松,但其过程中的关联效应也不容忽视,面临着“软着陆”的任务。

张宏伟说,目前,各地方政府与其找借口出台“救市”政策,不如以“自住需求”为着力点,从政策层面给予自住需求购房者更多支持,“在执行环节中,应严格控制非刚需群体钻空子入市,并考虑这样操作是否有相应的市场风险,其对于市场平稳健康发展是否有益。”

(辛华)

广告