

楼市信贷新政力度超市场预期

房企放风要



分析人士表示,国庆长假期间,北京等一线城市楼市的成交小幅回升,好于市场预期。这主要是节前出台的信贷新政刺激所致。随着该项政策持续发酵,未来几个月,楼市有可能逐步回暖。据悉,在信贷新政出台后,部分楼盘酝酿上调价格,开发商的涨价冲动或再次抬头。

部分机构认为, 尽管信贷新政力度超出预期,但市场尚需一段时间“消化”。从当前的市场走势来看,传统的“金九银十”仍可能面临成色不足的窘境。但 10 月末开始,市场有望显露出真正的回暖迹象。

楼市成交好于预期

国庆长假向来不是楼市成交的旺季,但由于处在“金九银十”期间,其市场状况颇具参考价值。综合各地的数据来看,今年国庆长假的前六天(10 月 1 日~6 日),多数城市的房地产市场成交量较为平稳,并未因节前出台的房贷新政而出现成交量陡增的局面。

其中,供需关系较为紧张的北京等城市,市场成交小幅回升。来自北京市住建委的数据显示,今年国庆长假前六天,北京新建住宅网签 472 套,二手房住宅签约 38 套,合计签约 510 套。虽然相比 2013 年同期有着明显下调,但仍优于 2012 年同期的水平。

中原地产首席分析师张大伟分析认为,黄金周期间的网签数据并不反映市场的当下情况,但也说明整体市场延续了 9 月份以来继续复苏的变化。

他还指出,之所以称之为“复苏的延续”,是因为从一线城市来看,国庆长假期间的成交量比之前的预期水平上涨了一到两成,且网签的统计存在滞后性,因此国庆期间的实际成交量要好于预期。

从去年年末以来,楼市陷入“量价齐跌”的通道中,房地产市场的月度成交量不断走低。自今年 5 月以来,全国 70 个大中城市的平均房价连续 4 个月出现环比下跌。但进入下半年,供应方开始做出“以价换量”的努力,使得整体成交量出现小幅回升。

据了解,国庆长假期间,各地新开盘的项目并不多,但多数在售项目均延续了此前的价格策略,即在定价基础上做出一定的优惠。其中, 部分城市的新房项目优惠幅度达到 30%之多。

二手房方面,据北京中原地产的统计,与年初最高点时相比, 目前北京市场在售的二手房源均价已下跌超过 15%, 部分房源甚至超过 20%。

分析人士指出, 经过多年来的房地产投资高增长,当前整体楼市处于“供大于求”的状态。今年以来,随着越来越多的城市松绑“限购令”,使得市场需求逐步释放。这是市场成交逐渐回暖的大背景。

新政显效仍需时间

从刺激需求的角度看,9 月 30 日的信贷新政较为给力。央行和银监会发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》,不仅重申首套房利率折扣下限为 7 折, 而且在二套房的认定上,提出“既不认房又不认贷”的标准。其力度被市场认为“超预期”。

北京中原指出, 该项政策的力度 “5 倍于”放松限购,“救市”的信号意义十分明显。中金公司则认为, 改善性需求一般占到市场需求的 15%~25%之间,新政策将使得“卖一买一”的改善性购房者首付比例大幅下降,估计将给短期购房需求带来 10%~20%的恢复。

10 月 5 日,央行又对第四季度的信贷政策定调,提出“灵活运用多种货币政策工具,保持适度流动性,实现货币信贷及社会融资规模合理增长”。

两项政策综合来看, 总体基调明显利好楼市。伟业我爱我家集团副总裁胡景晖认为,由于央行已经对合理的自住型购房需求提出了信贷支持,随着各大商业银行对央行差别化信贷政策的进一步落实,对于部分合理的自住型和改善型购房人群来说, 第四季度和春节前这段时间都将是不错的置业时机。

但值得注意的是, 政策利好真正落实尚

需时日。据中国证券报记者调查,按照央行新政,当前多数银行都已经推行最新的二套房认定标准。但对于贷款利率, 大部分仍然维持在此前的执行标准,目前尚无实质性的优惠。

胡景晖认为, 国庆楼市回升幅度仍然有限,这表明在未确定商业银行具体执行力度的情况下,市场已出现了较为明显的短期观望情绪。对于“房贷新政”利好效果尤其明显的二手房市场来说,短期观望的特征表现得更加显著。

他表示,由于“房贷新政”涉及的人群较广,不同城市也存在自身的市场特征,因此在各商业银行具体的执行情况落地之前,短期政策效果还难以显现。但他同时指出,在未来的几个月内,效果会逐步显现。

对于信贷政策执行的力度, 央行发布的通知,明确了商业银行可以依据自身情况进行把控和执行。多数分析人士指出,按照银行的决策周期,具体的措施可能在 10 月中旬或下旬推出。因此,即便后期市场回暖, 但由于前期大部分时间交易低迷,传统的“金九银十”还是会面临成色不足的窘境。

涨价传闻风声四起

信贷新政的出台, 不仅会促进成交量回升,也可能使得房价重新“抬头”。近期,网传一份“绿城集团浙东区域公司文件”的资料显示,绿城集团要求浙东区域的各项目自 10 月 8 日开始, 对手头产品价格进行梳理, 根据城市及项目情况对价格进行 5%~10%的上调,并于 11 月 1 日起全面执行。

经多方核实, 记者证实了这份文件的真实性。尽管不排除此事有炒作之嫌,但多数业内人士仍认为,如果信贷新政力度够大,在个别供需关系紧张、房价下跌时间较长的区域,一些房地产项目涨价并不意外。除此之外,国庆长假期间,另有数家大型房企也传出即将做出价格调整的消息, 但未得到证实。

“涨不涨价要看具体项目,但这个文件出来之后,继续降价的现象就会少很多了。”某上市房企负责人向中国证券报记者表示, 信贷新政的出台,势必会对房地产企业的定价策略造成影响。

链家地产认为,按照新的认定标准,符合条件的二套房购房者,不仅首付可以降低,且利息成本相当于下降了 40%。由于实际购房成本明显降低,房地产项目可以通过价格调整来弥补此前的利润损失。

截至目前, 整体市场尚未出现明显涨价的项目。但分析人士认为,不排除未来房地产项目通过减少优惠、降低折扣力度等形式变相涨价。

中金公司的分析指出,由于当前大部分房企的资金状况并不充裕,且市场重心是去库存,因此主动做出涨价的房地产商不会太多,涨价行为不会演变成大范围事件。

来自国家统计局的数据显示, 今年 1~8 月,房地产开发企业到位资金 79062 亿元, 同比增长 2.7%, 增速连续 8 个月下降。去年同期, 房企到位资金增速为 28.9%。截至 8 月末, 全国商品房待售面积 56160 万平方米, 最近两年来几乎翻倍。

张大伟也认为, 10 月将是信贷政策的落地执行月, 后续的政策执行力度是影响市场的最关键因素。但整体看, 市场继续下调的空间已被松绑的信贷政策“封死”。 (据《中国证券报》)

