

# 楼市新政满月 大规模涨价难再现

楼市“3·30新政”出台满月,房地产市场有何变化?4月30日,中国指数研究院发布了100个城市新建住宅的全样本调查数据。最新数据显示,4月份全国100个城市新建住宅平均价格环比微跌0.01%,跌幅较上月缩小0.14个百分点。专家指出,新政的实施让更多自住型需求得以释放,从而带动楼市出现回暖。但也要看到,楼市整体供大于求的基本面仍未改变,去库存和走势分化仍将是未来一个时期的主基调。

## 市场回暖迹象明显

二套房首付降至四成、免征营业税年限降至2年、鼓励公积金购房……这轮始于1个月前的楼市新政,如今已经初步实现其政策目标。近1个月来,不仅房价跌幅态势减缓,而且市场整体成交渐趋活跃。

在深圳,宝安区地铁口附近的一个楼盘在2小时内被“抢”光;在合肥,房屋办证交易中心的工作人员不得不为应对过户业务量的攀升而加班加点;在北京,住建委数据显示仅4月份前3周,全市商品住宅成交量就环比增长52%。与此同时,也有一些主要城市的房地产交易并没有因新政而“兴奋”起来。例如,济南市住宅销量在新政出台的1个月内增长并不明显。

在中原地产首席分析师张大伟看来,从央行到地方,相关政策层出不穷,使房地产市场成交量出现明显复苏。他认为,二季度仍有降准降息的可能,购房者入市的积极性正在提高。

“新政出台1个多月以来,各地积极响应,银行也有所行动,纷纷加大了对自住型需求的支持力度。目前来看,政府稳定楼市发展的成效已经显现:消费扩大、拉动投资、消化库存,都让当前的经济给人以信心。”武汉科技大学金融证券研究所所长董登新教授在接受记者采访时指出。

## 去库存压力犹在

不过值得注意的是,楼市分化格局却似乎并未因近期的整体回暖而改变。以保利地



产在全国各项目4月份的表现为例:一方面,北京、上海、广州、杭州等一二线重点城市销售环比增长超过50%;另一方面,在沈阳、南京、无锡、武汉、佛山等二三线城市新

政利好影响却显得较为滞后,其月度销售仍维持在相对稳定的水平。

多位业内人士表示,广大三四线城市住房供给过剩、有效需求不足导致其楼市库存

仍然高企,而人口净流入较少又让潜在购房者普遍期待房价进一步回落,从而导致当前购买意愿不够强烈。因此,4月份非一线城市楼市的变化可用“局部活跃、整体疲弱”来概括,去库存仍是主基调。

同策咨询研究部总监张宏伟则分析,楼市作为“最大规模资金蓄水池”,短期内被股市替代而不再会有普遍性的规模化增长机会。股市的一路上涨更是让很多投资者开始转战股市,从而减少了投资性购房需求。

“与股市相比,房地产市场在不同地区之间的差别本来就很大,而对很多城市的房地产来说,单凭刚需又不足以支撑其持续扩张。”董登新强调。

## 价格走势持续分化

中国地产后市如何?专家普遍认为,大部分城市的楼市在未来一段时期内仍有明显的去库存压力,这导致年内难以出现大规模涨价。不过,在中国经济企稳迹象明显的背景下,楼市新政将确保自住型需求的释放,这意味着人们也不必为房价出现“断崖式下跌”而担忧。

“政策刺激对基本面较好的城市将带来积极作用,但对供过于求的城市提振作用仍然有限。”张大伟称,由于各城市对政策敏感度存在差异,未来楼市分化格局仍将持续,并且一线城市会在此轮市场复苏中成为“领头羊”。

此外,专家进一步分析指出,未来不能排除部分资金从股市重新“杀回”楼市的可能性。“中国楼市目前处于一个‘以时间换空间’的状态,即通过避免房地产价格过度下跌来为经济转型和化解存量风险争取空间;另一方面,当股市上涨到一定程度时,一些资金就会产生避险需要,尽管那时楼市不会再像前几年那样持续上涨,但相应的保值预期仍然存在,因此将促成一部分高收入者的投资性需求回流。”董登新预计。

(据中新网)

读

# 《楼市周刊》

LOU SHI ZHOU KAN

## 晓周口楼市

欢迎在《楼市周刊》刊登房产广告

一、欢迎国土、住建、规划等城建职能部门提供有关城市建设、房地产开发方面的新闻线索,欢迎投稿。稿件接收: zkrbcd@163.com

二、欢迎各房地产商提供有关楼盘特色规划、建设、销售、物业及内部活动方面的线索。

三、欢迎市民提供维权方面的线索。

热线: 18639402995 15890586878 13592220033 13673881771 0394—8599343