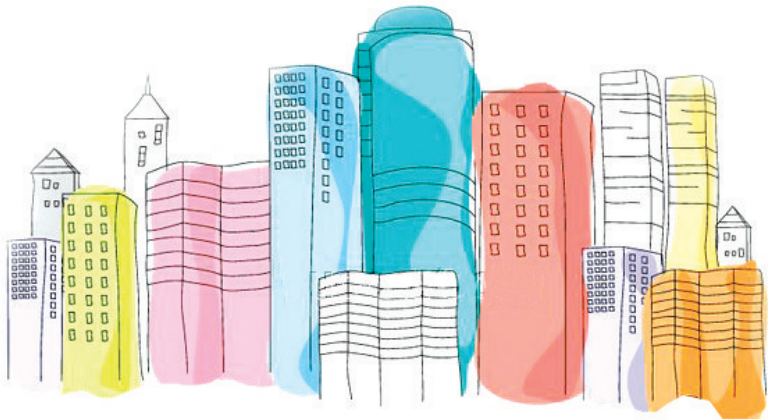


“就地过年”影响下的春节楼市

一二线成交旺盛返乡置业冷清



在疫情防控的要求下,各地纷纷发出“就地过年”的号召。春节期间,留在工作地过年的人数明显增多,这也对春节楼市产生不小的影响。

记者通过对多家机构、房企进行调研发现,春节期间,热点一二线城市的房地产成交热度明显高于往年同期。中原地产首席分析师张大伟指出,大年初三(2月14日)之后,北京每天都有超过100套二手房成交。新房项目同样交易旺盛。但同时,由于人口流动规模下降,返乡置业大受影响。在一些三四线城市,新房项目甚至在春节期间“打烊”。

中心城市受热捧

按照惯例,春节期间的楼市格局往往表现为“一二线冷淡、三四线旺盛”。其中,一些热点城市经常出现春节期间零成交,很多新房项目选择暂停营业。三四线城市则受惠于返乡置业,交易颇为旺盛。然而在“就地过年”的情况下,这一情况在2021年出现反转。

虽然因各地网签系统暂停,无法统计春节期间的成交规模,但多数受访者认为,一二线城市的交易规模刷新了近些年的新高。

以北京为例,张大伟表示,春节期间,北京全市超过60个项目不打烊,大部分经纪机构也正常工作。因为留京人数众多,很多购房

者利用春节假期看房,“一些售楼处接待客户的数量接近平时周末的水平。”他指出,这也是历史上第一次出现了春节长假购房者井喷的现象。

链家地产北京惠新西街区域某门店经纪人小王向记者表示,由于考虑到“就地过年”政策有可能导致看房人数增多,今年春节期间,门店安排了更多的同事进行值班。从实际情况看,大年初二(2月13日)就开始接到电话咨询,初三就有人前来看房。

有数据显示,与往年重点城市春节假期二手房实际成交几乎为零不同,今年春节期间(2月11日-2月17日),重点18城成交普遍好

于去年同期,18城中有一半的城市链家成交量在5套及以上。

除一线城市交易火热外,二线城市中,成交热度较高的城市多为都市圈中心城市,比如成都、西安、苏州、合肥及重庆等。

贝壳研究院首席分析师许小乐认为,今年春节期间市场热度高于往年主要原因有二,一是防疫“就地过年”号召以及疫情形势明显好于去年情形下,重点城市有一部分购房需求释放,链家APP线上房源浏览量同比增加约1.5倍;二是市场预期处近三年高位,今年春节期间贝壳重点城市二手房市场景气指数约41,过去两年分别为35和29。

“小阳春”能否如约?

热点城市在春节期间的良好表现,能否快速激活楼市的“小阳春”?

许小乐认为,热点城市的升温节奏要明显快于往年,但3月到5月的楼市传统“小阳春”能否如约而至,仍要取决于政策力度。

由于房价出现非理性上涨苗头、市场恐慌情绪再起,今年1月以来,重点城市密集出台了一轮调控政策,既从限购、限售、税费等方面进行施压,又对“假离婚”、信用贷、法拍房、赠与房等方面的漏洞进行填补。春节前夕,住建部先后赴四个一线城市进行督导。

许小乐指出,调控效果逐渐显现,市场预期降温。如上海2月上半月二手房业主调价中涨价占比水平较1月下降4个百分点,深圳二手房业主调涨占比在2月以来也呈现持续下降态势。全年看,预计热点城市二手房市场热度低于去年,价格涨幅收窄。

多数分析人士认为,对于购房者而言,现阶段的确是入市的好时机,但由于调控政策对供需双方都有限制,预计需求大规模释放的情况不太会出现。

因此,在即将到来的3到5月,楼市会出现常规的季节性升温,而很难超预期火热,因此,对“小阳春”的期待不宜过高。价格方面,在一二手房价倒挂、地价抬升等因素的影响下,热点房价仍然有回升的动力,但在各项调控政策影响下,房价大概率会保持平稳。(21世纪经济报道)

三四线楼市由热转冷

相比之下,对返乡置业颇为依赖的三四线楼市,成交并不活跃。山东西南部某市一房企负责人向记者表示,按照当地疫情防控的要求,今年春节期间,公司关闭了售楼处,直到大年初七(2月18日)才开始营业。这期间,虽然开放了线上销售,但咨询者寥寥无几。而在前几年,该项目并不会在春节期间暂停线下销售,相反,有时候因为咨询者太多,公司还会雇一些临时销售人员来帮忙。

前述房企负责人表示,除了返乡人数减少外,受疫情影响,很多外出务工人员的收入有所下降,

购买力和支付能力难免受到影响。

通过对126个城市(非一线城市)的楼市成交统计发现,与新一线城市和二线城市相比,春节期间,三四线城市房地产交易明显偏冷。按照城市级别来看,春节期间,新一线城市平均成交热度约为38.2,二线城市约为7.2,三线城市约为3,四线城市约为1.15。

由于大城市生活成本高企、压力增大,加之中小城市纷纷出台人才引进政策,“返乡置业”是近年来三四线楼市的重要支撑。对于人口流出规模大的三四线城市来说,

春节及国庆长假期间的返乡置业成交规模,往往会占到全年交易的三到四成。

除了返乡置业受限外,三四线楼市降温还有一个大背景:棚改降温。2016年到2018年,大规模的棚户区改造对全国楼市形成了显著支撑,尤其大幅拉动了三四线城市的住房需求。从2019年开始,棚改规模迅速下降,三四线楼市也逐渐降温。

多数分析人士认为,在棚改降温、一二线城市重新成为热点的情况下,三四线楼市有可能延续相对低迷的状态。

“交房即发证”烂尾项目焕发生机 10年办证心愿得偿

近日,蠡湖国土资源所办事大厅比往常更显热闹,这里正在进行着蠡湖华庭C栋“交房+发证”的活动。这意味着,翘首以盼近10年的购房业主了却了办证心愿,也标志着又一个历史遗留问题在多方协调、共同努力下,得到了圆满的解决。

蠡湖华庭项目于2006年由开发单位投资立项分期建设,2011年项目C栋因资金链断裂陷入停滞建设僵局,2013年开发单位重整失败,宣告破产。因C栋大部分房源已出售,眼看大额购房款可能付之东流,买房人非常忧心和焦虑。为化解矛盾,通过

政府协调,新开发单位于2017年通过司法竞买方式接盘剩余蠡湖华庭项目,项目活了,购房人的心也定了。经过努力运作,项目C栋终于在2021年1月通过规划、竣工等验收手续。

一本证牵涉到户籍、入学、融资、交易等一系列民生问题,蠡湖华庭C栋不动产登记办证工作已刻不容缓。为此,市不动产登记中心联合滨湖分局地籍科、滨湖登记分中心、街道、新开发单位、蠡湖国土资源所等多家单位深入现场进行调研,对C栋房屋、土地等权属来源进行全面系统

性的调查摸底工作,搜集整理相关立项批文、规划及综合验收手续、测绘成果等各类资料,为顺利开展“交房+发证”工作铺平道路。

业主蒋先生领到不动产权证时百感交集:“等了10年终于可以入住了,今天交房、领证一举两得,省了来回跑的时间,真是太方便了,感谢你们送出的这份新春大礼!”据悉,“交房即发证”服务疏通了以往交房与办证不同步的堵点,实现了住权与产权同步,是无锡深化不动产登记“放管服”改革、推动便民利企的重要举措。为进一步推动惠民利企工程落

地落实,无锡建立了“交房(地)即发证”常态化服务机制,通过健全完善商品房验收进度跟踪对接机制、登记与税务等部门协同联动机制,推动多部门信息共享集成,确保“交房(地)即发证”畅通高效运转,进一步提升群众对不动产登记获得感、幸福感和满意度。截至去年底,全市(含江阴、宜兴)在30个楼盘开展“交房即发证”,惠利4895套(户)业主,共计在42个地块开展“交地即发证”,涉及土地面积135.37万平方米,土地出让金23.51亿元。

(仙林)