

13城取消二手房指导价

最近,二手房热度有所回升,部分城市二手房复苏势头甚至超过了新房。针对二手房的调控有所松动,尤其是二手房指导价,部分城市已经开始松绑了。

自去年2月份,深圳率先推出二手房指导价以来,全国共有15个城市发布二手房指导价。即通过给出小区二手房交易参考价,对二手房价格进行管控,政策实施之后,多地二手房成交规模锐减,价格应声下跌。在楼市下行压力下,二手房指导价的声音逐渐减弱。今年7月初,西安明确暂停发布二手房指导价。根据CRIC调研,目前有13个城市二手房指导价制度基本都已实质性取消。这也成为重点城市二手房市场保持强劲复苏势头的重要支撑。二手房指导价松绑,正向市场传递激活二手房流动性的信号。

13城指导价 实质性取消

截至2021年底,全国共有15个城市建立二手房指导价发布机制。

西安,是第一个“官宣”暂停发布二手房参考价的城市。今年5月,西安市发布《关于调整商品住房交易政策的有关问题的通知》,其中提到促进二手房流通。随后关于二手房成交参考价取消的消息得到住建局回应,即暂停发布参考价,后续将根据市场情况优化。

截至目前,除了上海和深圳以外,已有13个城市二手房指导价制度实质性取消。这13个城市包括:西安、成都、宁波、绍兴、三亚、广州、东莞、金华、温州、合肥、衢州、北京和无锡。

这些城市多为去年7月以后开始实行二手房指导价制度,从执行情况来看,上述城市又有明显差别。

比如成都和宁波的松动主要表现在高价房源重新挂牌,银行放款也不再严格参照指导价;广州和东莞挂牌房源价格受指导价限制,但实际交易和银行放贷已基本不受到指导价影响。还有一部分城市二手房指导价“名存实亡”,比如北京和无锡指导价偏高;而温州、合肥等4城没出台过实施细则。

指导价的影响 仍在持续

过去,二手房指导价直接与信贷额度和流动性预期挂钩,以削弱购房者支付能力和置业信心,从而对成交量、价,以及成交结构进行调节。

指导价发布节点,成为重点城市二手房市场下行的转折点。部分城市二手房成交量可谓是阶梯式下滑,且维持低位运行。尤其是上海和深圳,二手房市场的影响仍在持续。

比如上海,从成交面积来看,去年7月开始实行挂牌价格核验,当月二手房成交规模降至200万平方米以下,8月和9月环比分别降24%和35%。绝对量下滑至100万平方米以下,不及“三价就低”执行前单月成交规模的一半。从成交套数来看,7月成交套数不足2.4万套,环比下降16%,自此二手房成交套数已连续12个月下滑,成交套数连续多月低于1.5万套以下。

再来看深圳。自2021年8月以来,深圳二手住宅成交套数一直维持在3000套以下,今年2月指导价一周成交套数来到最低点,不足千套。目前,深圳二手住宅成交套数已连续16个月下滑,单月最大降幅达到8成。

指导价出台后,除了成交量骤减,最大的变化还有房价的持续下降,更是出现不少业主连番降价的情况。典型如深圳,指导价出台后,二手房市场骤然降温,成交均价自去年2月的7万元/平方米左右,逐渐下跌至年末的6万元/平方米,至今年6月,成交均价已低于6万元/平方米。此外,通过对成交量靠前的30个项目一季度与去年四季度房价变化,9成以上项目可比价格呈现负增长,7成以上项目降幅超10%。

多城二手房 走出“市场底”

指导价松绑更大的意义在于向市场传递了激活二手房流动性的信号,从而带动更多城市市场预期以及置业信心的修复。

广州、苏州、杭州和成都等城市二手房成交规模已体现了松绑效应的影响,二手房快速复苏。

从周成交数据来看,2022年前26周,全国重点城市新房、二手房成交走势几乎同步,第27周(6.27-7.3),也就是7月伊始,全国一二二手房市场走势逐渐分化,新房成交同比由正转负,且跌幅扩大至40%以上,而二手房成交同比增速逐周回升。

具体城市来看,广州、苏州、杭州二手房市场经历回调,并逐步走出底部。比如苏州,第29周(7.11-7.17)二手房成交面积分别保持在15.1万平方米高位,同比大涨61%。深圳、佛山二手房市场逐渐筑底企稳,6月二手房成交面积同比降幅均收窄至10%以内,7月,第29周,二手房成交面积分别达到5.2万平方米和13.8万平方米,同比仅微跌7%。而佛山成交涨跌环比增12%,同比增长8%。

15城实施二手房指导价以后,二手房价逐渐向理性回归,而如今13城释放指导价松绑信号,也一定程度上成为二手房市场复苏的助推剂。

基于一二手房联动效应,二手房流动性率先修复,置换新房等需求才能充分释放,未来一段时间内,二手房市场仍将保持较为强劲的复苏势头,核心城市二手房市场或将先于新房转暖。随着二手房市场流动性、活跃度提升,也将对新房市场信心产生正面和积极的作用。

(丁祖昱评楼市)

房贷利率持续下行,对住房需求将产生哪些影响?

个人住房贷款利率下行备受市场关注。贝壳研究院监测数据显示,7月份103个重点城市的主流首套房贷利率为4.35%,二套房贷利率为5.07%,整体房贷利率创2019年以来新低。与此同时,个人住房贷款投放量和投放速度也出现回升。

如何看待房贷利率持续下行?对住房需求将产生哪些影响?房贷利率是否还有下行空间?记者就这些问题采访了有关专家和学者。

房贷利率为何下行

房贷利率为何持续下降?一方面与5年期以上贷款市场报价利率(LPR)密切相关。目前,99%的房贷利率与5年期以上LPR挂钩。5月20日,5年期以上LPR从4.6%降至4.45%。2019年8月份LPR改革以来,5年期以上LPR已逐步从4.85%降至4.45%。另一方面,今年5月份监管部门下调首套房贷款利率下限,从“不低于5年期以上LPR”下调为“不低于5年期以上LPR减20个基点”。贝壳研究院监测数据显示,截至目前,103个重点城市中已有74城房贷利率低至首套4.25%、二套

5.05%的下限水平。

“LPR下降带动房贷利率下降,不仅新发放的房贷利率降低了,存量房贷利率也相应降低。”国家金融与发展实验室副主任曾刚表示,这有助于减轻购房者利息成本,改善消费支出能力。

与“价降”同步的是“量升”。数据显示,今年6月份房地产贷款新增规模较5月份明显提升,已连续两个月环比多增,预计6月份房地产贷款新增超1500亿元,较5月份环比多增2500亿元,其中个人住房贷款多增1500亿元。

“目前的放款速度已达2019年以来最快。”中国银保监会统计信息与风险监测部负责人刘忠瑞表示,监管部门指导银行提高贷款审批效率,满足居民合理购房需求。贝壳研究院数据也显示,7月份个人住房贷款的平均放款周期为25天,较上月缩短4天。

如何影响购房需求

房贷利率下降、疫情防控精准有效等因素,共同推动了居民购房需求在6月份集中释放,房地产销售形势

略有企稳。“今年以来,5年期以上LPR下调,监管部门下调首套房贷利率下限,这对于推动居民购房有激励作用。加之疫情趋于稳定,释放了前期积压的购房需求,6月份商品房销售面积和销售额回暖。”中国邮政储蓄银行研究员娄飞鹏说。

“从销售面积看,上半年商品房销售面积同比下降22.2%,较前5个月下降23.6%有所好转;从销售额看,上半年商品房销售额同比下降28.9%,同样好于前5个月下降31.5%。”中国民生银行首席经济学家温彬说。

在购房需求释放的带动下,居民部门加杠杆的意愿有所恢复。“6月份居民部门中长期贷款新增4167亿元,为2月份以来最高水平,显示出居民部门加杠杆意愿有所恢复。”温彬表示。

未来市场走势如何

未来房贷利率是否还有下调空间?这主要取决于5年期以上LPR是否进一步下行。

“客观上可能存在下降空间。”曾刚认为,目前利率期限结构变动不一

致,5年期以上LPR下调幅度远不及短端1年期LPR下调幅度,因此中低端利率有进一步下调的可能。

“我们对下一阶段的消费表现仍持谨慎态度。”温彬认为,一是经济主体消费意愿仍不算高。中国人民银行数据显示,今年二季度城镇居民储蓄意愿已上升至58.3%,刷新有统计以来最高水平;二是居民部门的预防性储蓄倾向仍然偏高,今年上半年住户存款增加10.33万亿元,同比多增2.88万亿元,创历史同期新高。

基于以上因素,市场高度关注三四线城市的房地产走势。“当前,三四线城市房贷利率下调幅度之所以较大,是由于住房供给相对过剩。”娄飞鹏表示,受疫情影响,部分居民收入有所下降,其对房价走势的预期也逐步调整。因此,仅仅下调房贷利率并不能有效稳定房地产市场。接下来,一方面要优化完善进城落户政策,特别是与住房配套的相关政策,吸引人口定居;另一方面,要为新市民等群体购房提供有效政策支持,满足新市民等群体的刚性住房需求和改善性住房需求。

(经济日报)