

“以价换量”带动北广二手房回暖

一线城市是重要的楼市风向标。11月北京二手房市场出现积极变化。北京住建委数据显示,11月二手住宅网签量超1.25万套,环比增长17.8%,同比增加16.7%。但受“认房不认贷”政策效应减弱影响,新房成交下滑超二成。对此,合硕机构首席分析师郭毅表示,11月北京楼市出现小幅降温。“认房不认贷”推出之后,北京未继续出台大力度宽松政策,市场需求短期拉升后又恢复常态。

中指研究院分析师孟新增也表示,在政策带动、临近年末房企加快推盘节奏及加大营销力度带动下,预计12月一线城市商品住宅销售面积环比有望改善。但从全国来看,目前仅部分核心城市市场保持一定活跃度,多数城市市场仍面临着调整的压力,市场恢复仍需要时间。



北京二手房升温新房降温

“11月有4-5个人来我家看房,比10月稍多,但也没几个。”正在出售自家房屋的常凌(化名)向记者表示。他将北京丰台的一套大三居出售已有四五个月,挂牌价格1050万元,看房的人并不多。

在11月来看房的人中,有位购房者出价850万元,并直言实在卖不出去或者着急用钱可以考虑卖给他。为筛选掉部分“捡漏”心态的购房者,12月4日常凌将挂牌价上调至1100万元。他已经做好卖房周期较长的准备。

在贝壳平台上,常凌的小区有81套房源在售,10月小区参考均价近7.14万元/平方米。但在11月成交的4套房源中,有2套成交价在6.4万元/平方米左右。在一定程度上,这是北京二手房市场的真实写照。据郭毅了解,年底渐近,部分二手房业主着急将手中的旧房子变现,用以支付新购房源的首付。由此,一些在售二手房价格明显下降,对购房需求起到一定带动作用。

郭毅进一步指出,从挂牌到成交,二手房交易成交周期偏长。9月北京执行“认房不认贷”,政策在二手房市场的效果不及新房市场明显,但政策在二手房市场形成长尾效应,延续至11月。在这两个因素的共同作用下,北京二手房成交量稳中有增。据北京住建委数据,11月北京二手住宅网签量为12545套,环比增长17.8%,同比增加16.7%。

与二手房市场不同,11月北京新房市场热度有所回落。郭毅分析称,在9月1日“认房不认贷”新政带动下,9-10月北京新房成交量增加2000余套,政策对市场短期拉升效果明显,但11月政策效应减弱,新房成交逐渐向政策推出前回归。

房价是市场表现的又一方面。据国家统计局数据,10月北京新房、二手房价格双双由涨转跌,环比降幅分别为0.4%和1.1%,二手房价格下跌更为明显。到11月,中指数据显示,北京新房价格环比止跌微涨0.06%,二手房价格下降0.48%。

对此,郭毅表示,北京新房均价保持在约6万元/平方米,价格相对平稳,但二手房均价下降比较明显,从年初的6.5-6.6万元/平方米,降至11月的5.8-5.9万元/平方米。

不难发现,11月北京二手房成交量的上涨,不乏“以价换量”的推动。“从目前楼市表现看,进入11月,北京市场出现了小幅度降温的局面。”郭毅表示,再加上“认房不认贷”之后,北京并未继续出台大力度宽松政策,所以市场成交在短期拉升后又回归常态。在她看来,12月北京市场可能还将保持低位运行状态。

一线新房成交略有回落

与北京有所区别,广州支持楼市的政策更丰富,也更连续。8月30日,广州在一线城市中率先推出“认房不认贷”;紧接着,广州二套房首付最低可降至30%,成为首个下调二套房首付比例的城市;9月20日,广州发布楼市新政,番禺、花都、黄埔等区域不再限购,增值税免征年限由5年缩减至2年,非本地户籍家庭在限购区域购房社保年限从5年缩短至2年;11月14日,广州再发文降低公积金贷款首付比例,首套房首付低至20%,二套房首付比例低至30%。

在政策接力下,广州新房、二手房市场也与北京类似,出现新房成交下跌,二手房热度回升的分化特征。据中原地产数据,11月广州新房网签4817套,环比下跌26%,同比上升20%。二手房交易实现“四连涨”,11月成交10182套,环比增加8.8%,同比增长83.7%。对此,广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,11月广州新房交易明显下跌主要受供应减少、供给结构偏高价改善盘影响。一方面,受9-10月开发商推盘增加和广州新房去化不及预期影响,11月广州新房批售环、同比分别下降17%和25%;另一方面,2022年以来广州高价改善盘去化较好,新推地块以该类型购买力为导向,导致适合刚需和换房需求的产品相对少,但近期来看,改善动力有所减弱,成交排名前10楼盘中外围区域有7个,导致供需错配,影响了新盘销售。

二手房市场成交继续回升背后的影响因素更复杂。与北京类似,广州二手房市场也出现“以价换量”现象。李宇嘉表示,9月20日广州几个外围区域退出限购,带动购买需求回升预期,以前期投资客为主的业主借势挂牌,降价售房意愿较强。此外,广州接连推出“认房不认贷”、退出限购的重磅政策对市场刺激效果并不显著,市场情绪走弱,业主降价挂牌。

除此之外,李宇嘉进一步指出,限购松绑、增值税免征年限“5改2”,为子女

入学提前购房等,促成了二手房年底翘尾小高潮。另外,新房供给量减少、高价改善盘为主的供给结构,以及新房、二手房倒挂形式不明显,刚需和改善需求多转向二手房。

在一线城市中,深圳也有降二套房首付和优化普宅标准的政策推出。中指数据显示,11月深圳市场有所好转,二手房成交增幅明显高于新房。对此,诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪表示,在“认房不认贷”政策的持续发酵下,深圳二手房挂牌量增多,为购房者提供了较为广泛的选择,加之购房首付款门槛降低,一定程度上加速了二手房的成交。

近期上海并未出台大力度支持政策,但11月上海新房成交也有所回暖。“上海新房成交明显增加或与11月推新力度持续居高有关,在部分优质盘火热认购的拉动下,市场整体成交仍相对可观。”关荣雪表示。

纵观一线城市11月市场,孟新增表示,11月一线城市商品住宅销售规模环比下降3.6%,同比下降15.8%,同比降幅较上月扩大。究其原因,孟新增认为,一方面,“认房不认贷”等政策优化对新房带动效果的持续性不足,而11月下旬深圳降二套房首付和优化普宅标准的政策显效尚需时间;另一方面,居民收入预期、房价下跌预期等未见好转,当前购房者信心仍偏弱,除核心板块市场保持热度外,多数区域市场仍面临一定去化压力。

与全国市场相比,关荣雪认为,11月一线城市房地产市场整体表现较为稳健,尤其是在并未出台更大力度利好政策的背景下,成交仍能出现局部升温、整体稳健的特征,韧性凸显。近期多部门频频发声支持房地产,房地产政策仍有放松空间,加之进入12月,房企备战年终,接下来推新及促销力度将有所加大,预计12月成交有望好于11月。

(21世纪经济报道)