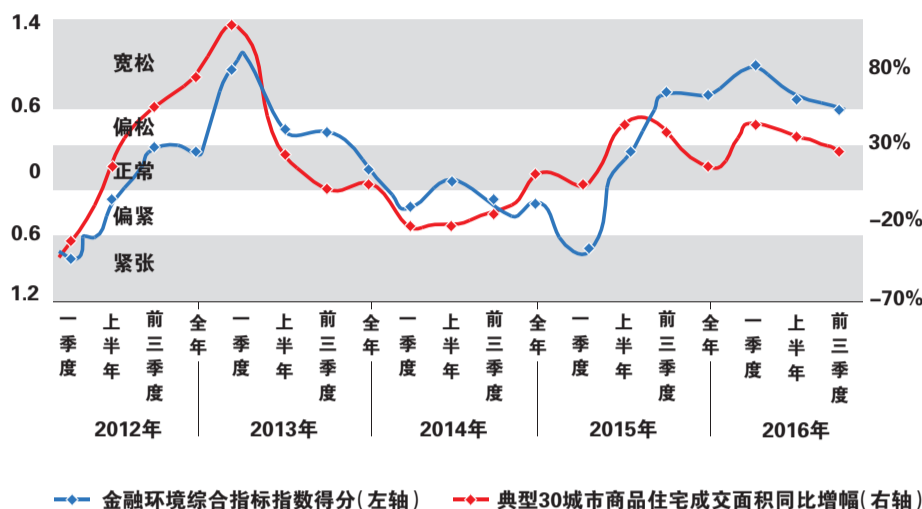


楼市年终策划

政策信号趋紧 银行自行收紧

楼市信贷放水结束

房地产业金融环境指数和典型30城市
新建商品住宅成交量同比增幅走势

—金融环境综合指标指数得分(左轴) —典型30城市商品住宅成交面积同比增幅(右轴)

从明确遏制首付贷、提高首付比例,到上海等地出台、北京部分银行自行执行“认房又认贷”政策,从限制房企发债到彻查开发商购地资金来源,多方信号显示,不管是针对购房者还是开发商,自2015年一季度以来的这一轮房地产业金融环境最宽松的区间已经一去不复返。

在分析人士看来,目前国内外环境十分复杂,尽管明年货币政策维持宽松的可能性较大,但如果未来房价出现反复,楼市金融去杠杆化尺度还将继续加大,直到实现楼市保持平稳运转的目标。

告别“宽松区间”

楼市告别宽松区间早在三季度就已经开始。

上海易居房地产研究院日前发布的《2016年三季度金融环境与房地产研究》报告显示,2016年三季度房地产业金融环境指数为0.58,保持在偏松区间,较二季度略有降低。从外部金融环境来看,与二季度相比,M2增速下降0.28个百分点,央行外汇占款上升0.2个百分点,人民币贷款余额增速下降2.3个百分点,银行间拆借利率提升了0.01个百分点。从房地产内部金融环境来看,各项指标较二季度收紧。多种因素共同作用使得三季度房地产业金融环境指标相对二季度继续降低,并首次告别“宽松区间”。

可以佐证易居报告的是,国庆节后的房贷调整:购房者这端,为了抑制需求,北京、上海以及天津等城市都将首套房首付比例提高至35%,并要求各大机构明确遏制首付贷,另外,上海还出台“认房又认贷”政策。开发商那边,不但多个城市要求彻查开发商购地资金来源,房企的发债计划也基本被叫停。

在易居研究院研究员赵慧峰看来,2015年以来央行推出的一系列宽松型货币政策使房地产业外部金融环境得到明显改善;大部分城市出台的去库存政策,大大增加了个人和机构的入市热情,加上创历史新高的人民币贷款投放,房企到位

资金的改善,这些因素共同导致三季度之前时间段资金面的持续宽松,但是目前最宽松的二季度已经过去,三季度由于抑制泡沫需求,资金面首次转为偏松区间,指数步入下降通道。

未来会不会出台更加严厉的楼市信贷政策?亚豪机构市场总监郭毅向北京商报记者表示,这个取决于调控对于楼市的实际影响,比如北京已经达到了调控预期的效果,成交量出现下滑,成交价格企稳,没有必要采取更加严格的紧缩政策。但是如果市场成交相对比较旺盛,价格还在高涨,投资需求继续旺盛,可能还会提高首付比例,提高“认房又认贷”的限定标准。

交通银行首席经济学家连平向北京商报记者表示,未来首付比例有进一步提高的空间,但像北京、上海等城市的信贷政策已经较为严厉,这些城市未来调控空间不太大。同策咨询研究部总监张宏伟则认为,在利率方面,还有上调的空间。他表示,如果继续调控楼市的话,估计接下来首套房的利率折扣会收窄,一直恢复到基准利率为止。

根据“伟嘉安捷”提供的报告显示,今年底,各家银行依旧执行首套房利率8.5折优惠,按商业贷款4.9%的基准利率计算,“8.5折”即为4.16%。

房价何处去

房地产作为一个资金密集型行业,对金融有很强的依赖性,金融环境的变化直接影响房地产市场。

相关数据显示,金融紧缩的同时,房价会出现一定幅度的回落,楼市成交量收窄。《2016年三季度金融环境与房地产研究》显示,2011年金融环境由宽松进入紧张区间,70个城市新建商品住宅价格指数同比增幅持续回落;2012年金融环境由紧张逐渐宽松,住宅价格同比增幅也开始筑底上行;2014年一季度金融环境指数再次进入偏紧区间时,价格指数同比增幅也开始回落;当2015年二季度金融环境指数再次开始宽松时,房价同比增幅出现反弹。经过几次涨跌走势的验证,发现两者惊人的同步,也就是说房价表现出明显的“货币”效应。而成交量的数据同样如此,在货币政策收紧的时期,成交量往往出现一定幅度的下滑。

这一波信贷政策的调控,起到了同样的效果。北京为例,“9·30”房贷政策发布后,北京楼市持续两个月出现量跌价跌态势。

郭毅表示,这一轮楼市去杠杆化,不仅从房地产交易市场动手,还从开放商的资金运用上进行去杠杆动作,这对市场的影响是系统性的。

随着信贷政策的收紧,未来房价又该何去何从?赵慧峰表示:“这一轮房地产业金融环境最宽松的时候已经结束,接下来随着房地产业金融环境指数的不断收窄,70城新建商品住宅价格同比增幅预计在今年四季度或明年一季度见顶。”

张宏伟认为,从2017年楼市趋势来看,上半年基本上为核心一二线城市供求双方

博弈阶段,量和价格势必会损失一个指标。进入三季度,从量和价格两个指标上来看,由于上半年损失了量,下半年势必会冲刺销售业绩,预计从三季度开始整体市场会出现降价的趋势,价格的指标发生变化,下半年总体市场会表现为“以价换量”。

明年稳健收紧

信贷政策的调控对楼市走势起到了极为关键的作用,随着国内外经济形势的复杂程度加大,国内整个货币政策又该怎么走?这对楼市信贷政策又有哪些影响?

连平表示,从整体货币政策来看,如果撇开国际环境不谈,单纯依据国内环境,明年货币政策基调可能是稳健趋于收紧,跟今年一样维持宽松不变可能比较小。但目前国际环境不确定性非常强,特别是美国新总统特朗普上任后,货币政策调控更加困难。从人民币汇率贬值压力加大的角度看,货币政策有适当收紧的必要,但问题是,现在国内经济形势不明朗,国内货币政策不能收紧,反而会放松。假设明年货币政策出现放松,但随着外部冲击加大,经济存在下行的压力,这对楼市也会有一定的负面影响,并不会导致泡沫的增大。

郭毅则表示,相比整个货币政策环境来看,楼市信贷政策调控属于单独小市场、小调整。随着明年宏观经济不确定性的加强,整体货币政策可能还将保持相对宽松的状态,其中也会有资金通过各种方式绕到楼市,但楼市从购房资格、到杠杆运用上的整体紧缩,这些对部分场外配资的比重会有很大的压缩。对于楼市而言,虽然整体信贷环境宽松,但楼市的信贷小环境相对严格,这对楼市成交量的下降、成交价格上涨的抑制作用还是非常明显的。

此前也有观点认为,这一波楼市调控可能持续到明年二季度,直到安稳度过明年“两会”。不过,张宏伟并不认同这种观点,他认为,楼市调控转向时间会是2018年“两会”,甚至到2018年“两会”结束也不可能马上有政策转向,一般要度过3-6个月,待这段时间之后,也就是2018年下半年,将成为新一轮的刺激政策出台的时机,楼市政策才有可能出现“实质性”松动。

连平表示,未来楼市信贷政策主要依据房价的走势,如果房价还在涨,部分二线城市还会继续出台收紧的信贷政策,从整个覆盖面来看,更多的购房需求被抑制,银行的按揭贷款量会下来。

北京商报记者 岳品瑜/文 宋媛媛/制表

冬歇结束 豪宅会是下个调控目标吗

北京商报讯(记者 彭耀广)北京调控政策出台两月有余,对于楼市的影响较为明显。尤其是对高端住宅市场,“9·30”新政关于非普通住宅首付比例的大幅提高,导致在售或即将开盘的豪宅项目客源大量流失,豪宅项目成交量大幅跳水。

中原地产监测数据显示,2016年11月,北京市单价10万元/平方米以上高端住宅共成交47套,成交面积1.16万平方米,环比均下滑27%左右;10月,该类住宅共成交64套,成交面积1.58万平方米。而“9·30”新政出台之前的9月,该类住宅共成交80套,成交面积2.36万平方米,11月成交量和面积环比9月跌幅达41%、51%。

对此,亚豪机构市场总监郭毅分析认为,新政之后豪宅销量首当其冲受到

抑制,尤其是受到首付提升的影响,首套、二套房首付比例的同时提升,以及非普通住宅新规的加入,再加上“认房又认贷”条款的收紧,使得豪宅市场当中改善及投资型客都受到了波及,购房意愿普遍被打压。特别是高端置业客群,不仅受制于增加首付的资金压力,同时减杠杆也使得看空预期普遍形成,造成在售豪宅销量的放缓。

此外,高价盘获批预售许可证的难度增加,也导致豪宅成交的进一步缩水。很多项目计划下半年入市,但是由于定价较高,在对价格实行管控的情况下,很难取得预售许可证。目前来看,已经取得预售许可证入市的项目均取得了不错的销售业绩。

郭毅进一步分析认为,从政府的

角度来讲,希望开发商维持一个理性的房价,因此才会在预售证的审批上严格限制。从目前的情况看,开发商大多面临两种选择:要么按照政府能认可的价格来报批预售证,要么就只能继续观望。

北京商报记者调查得知,在高价盘难以取得预售许可证的情况下,大多数项目进入休整期,以“自我保护”的方式暂时关闭售楼处,等待时机再行入市。

有业内人士分析认为,几年前高价项目销售是有限制的,所谓的限高令解禁后,高端项目销售开始回暖,尤其是随着地价不断升高,2015年至今北京新房市场豪宅化、高端化趋势加剧,高端住宅价格居高不下。今年前三季度市场逐渐升温,高端住宅成交量也不断攀升,

导致北京房价也在一定程度上被结构性拉升。

“9·30”新政出台后两个月时间里,北京新房市场成交量明显萎缩,价格也趋于平稳,政策调控的预期目的已然达到。”郭毅表示,目前市场上豪宅产品多数是地价倒逼形成的“被豪宅”,加上二手房市场已超越新房成为主导市场,因此未来政府的调控方向可能会更多偏向二手房市场,对于豪宅市场的调控会相对稳定,未来调控的影响也会逐渐衰减。

中原地产首席分析师张大伟认为,豪宅的单价总价均较高,虽然是小众市场,但对市场的影响比较大,所以从未来政策看,肯定会继续从紧。不论是信贷政策还是预售证的审批,作为非普通住宅的豪宅压力会越来越大。