



新北京楼市周刊

Estate Weekly



地产周刊订阅号

B1-B4

2019.1.10

总第727期 今日4版 每周四出版
新闻热线 64101886
主编 齐琳 执行主编 董家声

降准后的北京楼市

央行为提振实体经济开出的降准药方,引起了下行期楼市的应激反应。北京商报记者调查后发现,伴随着降准消息落地,不仅新房方面部分项目炒作“春天来了”,伺机趁势营销;二手房市场之上,小业主调高挂牌价的心态隐现。在一些销售人员口中,央行降准等于对房地产的重大利好,在“买涨不买落,抓紧时间上车”的口号刺激下,部分刚需、刚改购房群体开始考虑入市。不过业内多位分析人士指出,央行降准之于楼市难提供直接利好,不应过高估计降准对楼市的利好影响,房企负责人需要守住房住不炒的底线。



新房： 部分项目炒作“春天来了”

房地产对于销售资金的饥渴,已经到了迫不及待的阶段。

在1月4日央行宣布全面降准后的一个小时,北京部分开发商旗下的项目便公然向准购房者定向发出“央行降准,房地产的春天来了”的消息。

“现在卖房子的比媒体还勤奋,降准的快讯刚跳出来,我的销售就给我发了一条‘央行宣布全面降准,释放1.5万亿元资金,房地产的春天要到了’的宣传图,催我赶紧下决心。”购房者贺女士此前关注过旭辉等四房企旗下的祥云赋,因为在银行工作,对于流动性的信息关注比较多,也相对专业。

“降准释放的资金顶多能降低企业融资成本,可能转化成购买力,销售这么宣传,还是着急了。”但贺女士也担心,一旦这样的炒作由点及面,更多的购房者出于对未来宽松环境和房价上涨的预期,未来可能会涌入楼市。

事实证明,贺女士的上述担心并非空穴来风,降准相关炒作正在当前北京新房市场迅速扩散。北京商报记者于降准后次日走访新盘时发现,在西边新崛起的五里坨板块上,绿城·西府海棠、远洋·五里春秋、万科·翡翠山晓这三个近乎同期入市的限竞房项目,销售人员在向购房者进行项目推介时,都存在利用降准炒作房价回暖的现象。

以绿城·西府海棠项目为例,现场销售人员多次向北京商报记者强调,当前房价正处于低位,加上2019年开年以来央行全面降准释放出了积极信号,现在正是购房置业的最好时机。

据销售人员介绍,绿城·西府海棠项目首期开盘于2018年10月,销售均价为政府限定的5.2万元/平方米,顶层附赠阁楼以及一层带地下室的房源售价接近限价上线,大概在5.4万元左右,开发商也拿出了个别房源进行特惠促销,每平方米最低售价约为4.7万元水平。当前已开售两期共计800余套房源,截至2019年第一个周末,在售普通商品房去化远超一半。另有200余

套房源为开发商自持,尚未正式对外开盘销售。

上述项目现场销售人员透露,近期因央行降准前来咨询购房的人有所增多,而从北京商报记者走访当日晚间的售楼处现场来看,也确有以家庭为单位看房或签约的购房者。

该销售人员还表示,受降准这一利好消息刺激,“房价在农历新年后很大程度上会涨起来”。

“年前不买房,一年全白忙。年前不断观望的客户已经拿不到之前的优惠了,这个降准消息一出,房价更是只能升不能降。不信涨价的客户,我都告诉他们过完年后再来看看,到时候别后悔就行了!”上述销售人员如是说道,并告诉北京商报记者“买涨不买落,抓紧时间上车”。

二手房： 经纪人“有点忙” 小业主“想提价”

降准消息的刺激也已传导到了二手房市场。

北京商报记者从多家中介门店了解到,一部分业主的挂牌价调价预期已然开始走高,与之对应的,一些刚需、刚改群体也着急入场。

作为手持挂牌房源信息最多的两大中介,链家以及我爱我家经纪人均向北京商报记者表示,最近一周的最直观感受是“有点忙”。这些经纪人直言,当前市场预期有所改善,成交效率提升。

“相比来说,一般年前两个月以及年后两个月是客户较活跃期,我的感受是那天降准消息一出,接下来几天看房客户似乎比往常又多了一些。”我爱我家和平里某门店经纪人如是描述自己的带看感受,并称活跃者多为一些观望了半年或以上的“熟客”。此外,该我爱我家经纪人还表示,“照现在这个趋势,二手房价接下来会稍微有点起色!”

链家同一区域的一位经纪人更是直接告诉北京商报记者,降准后,已有一些业主明确表示“想提价”,并已经开始着手联系门店修改价格了。而从该链家经纪人作业电脑显示的推荐房源来看,和平里多个房源因近期带看数量的增多,被标注为“热门带看”。

刺激小业主心态转变的,不仅仅是央行的这次

降准。

来自贝壳研究院的Real Data数据显示,2018年末季节性因素叠加近期政策松动预期,买卖双方预期略有增强,成交难度有所下降。以刚刚过去的2018年12月为例,北京二手房成交季节性回升,均价仍延续下行态势。具体来看,客源端,新增客源及带看量环比分别增加13.1%和10.6%,带看成交比下降,成交效率提升。房源端,调价中涨价次数占比提升,议价空间收窄。2018年全年北京二手住宅成交15.4万套,同比增加12.7%,均价6.1万元/平方米,同比下跌3.3%。

“2019年调控政策不会发生大的转变,但购房环境将相对改善,考虑到对二手房有分流影响的限竞房供应继续放量,2019年二手房市场将呈现交易量小幅回升、价格稳定态势。”贝壳研究院首席市场分析师许小乐如是分析道。

多专家示警：

楼市难获直接利好 切勿跟风

尽管新房、二手房均已受降准消息波及小有波澜,然而业内多位专家对于此次央行降准的认知,相比市场需求显然理性得多。

在合硕机构首席分析师郭毅看来,对于资金密集型的房地产行业来说,此次全面降准未明确限定资金流向,流动性的宽松对渴求资金的地产行业将带来一定利好。

“首先,对于房企而言,获得银行贷款支持的难度将大大降低,房企现金流紧绷的状态将得到改善,同时融资成本也有望下调。特别是国企、央企,以及全国排名前30位的头部房企,更将从中受益。房企资金面的宽松,将有助减少此前在全国频频出现的土地流拍流标现象,一二线城市的土地市场将逐步升温。其次,对于购房者来说,银行资金面的充裕,加之新一年信贷额度的放开,房贷门槛也将有所宽松,此前全国普遍上浮10%-15%的房贷利率,上浮部分将逐步回缩,甚至存在回归基准利率的可能。购房者的实际购房成本也将就此降低。”

但郭毅也指出,央行降准实质上更有助购房贷款进一步向基准利率回归,并不会对购房需求产生迅速的向上拉动。原因是当前制约购房消费的核心关键在于过高的首付比例,而非房贷利率,只有适当下调首付比例,才有助激发购房需求的释放。

中国房地产经纪同业联盟主席胡景晖也分析表示,央行降准释放8000亿元增量资金,不等于2019年房地产会触底反弹。该动作虽然在一定程度上会对房地产存在利好,但影响“间接且微弱”。其主要表现为,借力经济向好,来促进置业升级与居住改善。

许小乐则预计,随着资金的释放,部分城市的银行下调房贷利率,房贷可能会回到基准利率水平,对房地产市场带来利好。但房贷政策的调整会因城而异,房价上涨压力较大的重点城市可能扎紧资金流入房地产市场的渠道,避免资金流入房地产市场引发房价大涨。从目前的情况看,全面刺激房地产市场可能性不大。

另有业内人士表示,“房住不炒”是红线,在这一重要楼市政策定调的基础上,相关炒作降准应该有所收敛。

北京商报记者 崔启斌 荣蕾/文 高蕾/制图