



地产周刊订阅号

B1-B4

2019.1.10

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。目前已开售二期共计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规定资金流向，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，将有助于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，才有助于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收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