

楼市降温：成交下降 信贷收紧

季节入夏，楼市未同。多家房产机构近日发布的统计数据显示，今年三四月的楼市“小阳春”涌现过后，传统的“红五月”行情并未出现，5月全国住宅市场成交整体呈现平淡之态。楼市降温、市场趋稳，几乎成为各家机构的普遍共识所在。以北京为例，5月北京新房、二手房网签量均小幅下跌，呈稳中有降趋势。新房成交均价有明显的结构性波动，环比涨幅虽然较大，但整体水平稳定。二手房均价整体持平，但交易量较多的区域基本都是小幅下跌，从区域上看二手房价存在下行态势。

有专家分析称,近期政策收紧预期出现后,信贷、融资的收紧一定程度上也为此前火热的楼市降了温。从目前趋势来看,楼市网签有继续减少到2019年1月的趋势。“市场稳”将成为今后楼市的新常态。

成交下降 新房供应与库存上升

“红五月”不红，成为2019年5月楼市的一大显著特征。

我爱我家研究院数据显示,从新房市场来看,5月北京新建商品住宅(不含保障房)成交6030套,环比减少1.63%,同比上涨87.62%,市场热度与4月持平,较去年同期则有明显升温;从存量住宅市场来看,5月北京全市存量住宅网签13764套,环比下降4.68%,同比下降23.94%,交易量近两月持续下调。

来自麦田房产的数据显示,从二手房交易量看,5月北京二手房市场活跃度较上月度略有回落,和去年水平相当。该月度北京二手住宅网签量11434套(截至5月28日),环比上个月下降10%,和去年4月相比交易量同比下降27%。与此同时,5月麦田二手住宅成交

均价环比略降1.6%。

麦田房产认为,政策层面上,对市场需求有实质性影响的“认房又认贷”银行信贷政策未出现变化,置换需求这类市场成交主力仍受入市门槛所制约。

成交量下降对应的另一个表现,是5月北京二手房市场活跃度的进一步降低,具体表现为房源挂牌均价的下调与成交周期的拉长。根据贝壳研究院数据,近半年业主新增挂牌均价稳定于调控后低位,月度环比变动幅度在0.5%以内。市场给业主的反馈并不积极,业主下调报价占绝对主流,5月业主调价中涨价次数占比仅14%,环比下降4个百分点。成交周期方面,在高首付比例约束下,刚需改善释放节奏依旧缓慢。

供应量上行与库存增加也有体现。据贝壳5月市场月报，新房分流刚需带动了成交量的下降。从北京全市来看，5

月北京新房成交占比环比提升3%。新房供应增多,5月末北京新房库存达8.6万套,主流新房为限竞房;“刚需化”特征明显。

调控密集 信贷与融资收紧

实际上，全国整体楼市成交量下滑，尤其是北京二手房成交量连续两月下行背后，是政策调控预期的逐渐加强以及信贷杠杆与房企融资层面再收紧态势的出现。

政策调控层面,中原地产研究中心统计数据显示,2019年前5个月,房地产调控政策发布刺激高达205次,与2018年同期的159次相比上涨接近30%。

信贷杠杆的收紧对于楼市成交的下行影响,似乎也有迹可循。

我爱我家研究院指出，4月国管公积金新政出台后，使用国管公积金购房的客户比例持续缩小。而2018年9月13日的市管公积金新政出台后，使用市管公积金的客户比例一直收窄，加上“3·17新政”后商贷渠道一直受到限制，今年全款购房的客户比例明显扩大。由于各种贷款渠道都有政策限制，当前北京楼市的杠杆风险已经大幅降低。整体而言，4月北京释放的政策加码信号对市场产生了明显影响。

房企融资层面,在4月创造单月融资2600亿元年内高峰后,5月房企的融资

额继续高位运行,但房企融资额于5月下半月逐渐出现减少,只有600亿元左右。

需求平稳“稳”为楼市新常态

尽管“红五月”爽约有些偏离了外界稍早前的预期，但业内大多认同，当前楼市成交量的变动系需求平稳波动，“市场稳”将为今后楼市的新常态。

麦田房产方面认为，在3月“小阳春”阶段性集中释放之后，市场需求回落是正常状态。在贝壳研究院首席市场分析师

正常状态。在关心房价老百姓的房评师许小乐看来,整体来看,成交量虽然下降,但是降幅收窄,且绝对水平看市场并不冷。“5月北京二手房市场成交处在调控后中等水平上。近期住建部、银保监会及央行就房地产调控及房地产金融风险频发声,加强巩固‘三稳’目标,坚决避免房地产过度泡沫。因此政策的大幅放宽及随之而来楼市的大幅升温难复现,政策稳、预期稳、市场稳是今后楼市新常态。”由此,许小乐预测。

“不过，市场肯定是在变差了。当前房地产市场无论是北京还是其他城市，在3月达到高峰后，4—5月其实都在依次退烧。北京二手住宅网签量从3月的1.6万套，到4月的1.44万套，再到5月的1.37万套，持续下行。中原地产首席分析师张大伟认为，当前仅看新房网签已没太大意义，还是要看库存变化以及网签结构的变化。

北京商报记者 孟凡霞 荣蕾