

住房市场：政策底入场 市场底渐近



首付比例调整、贷款利率降低、普宅认定标准调整……临近年末，北京也抛出楼市优化政策“大招”。对于北京此次调整优化楼市政策，市场可以说期待已久。利好政策终于落地，大家对于北京楼市下行的预期终于见底。那么北京楼市的底部来了吗？在业内人士看来，当前北京市场的“政策底”已经看见了。随着“政策底”入场、“情绪底”改观之后，“市场底”也就来了。



政策措施落地显效

继7月24日召开的中共中央政治局会议明确提出“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势”后，一系列房地产调整优化措施接连出台。政策的出台对于提振市场信心、缓解下行压力起到了积极作用。

在“认房不认贷”的基础上，近日北京等一线城市也将调整优化措施转向了降首付和调整普宅认定标准。

12月14日，北京、上海在同日发布楼市新政，内容涉及首付比例调整、贷款利率降低、普通住宅认定标准调整等。其中，北京更是将贷款年限延长至30年。

从新政落地后的新房成交表现来看，

北京新房成交量连续2周保持上涨态势。诸葛找房研究院数据显示，第52周（12月18日—24日）北京新房成交1515套，较上周上升12.39%，从日度走势来看，虽然从18日起北京新房成交量出现了阶段性下滑态势，周内日均成交量不及新政后首个周末，但仍高于新政前一周平均水平71%。

二手房方面，北京新政持续显效，第52周（12月18日—24日）成交3078套，环比上涨29.06%，从日度走势来看，随着政策持续发酵，18日成交量大幅上升至503套，随后连续4天基本保持稳步上升态势，20日、22日均成交604套，单日成交量达12月以来成交高峰。

买房人回归是见底的信号

成交量回升的背后，政策面支持举措初显成效。自2023年“小阳春”之后，北京楼市便进入到下行周期，9月初“认房不认贷”的出台，北京楼市经历一个多月的回暖，但持续效应不强。期间二手房挂牌量高企，更是出现了“以价换量”。经历长达数月的市场“水分”被挤掉之后，北京楼市政策优化全面发力，购房者不禁要问：市场的底部到来了吗？

“当前北京市场的‘政策底’已经看见了。”某十强央企在京项目营销负责人张涛告诉北京商报记者，此次北京楼市新政涉及首付比例调整、贷款利率降低、普通住宅认定标准调整等，力度之大超出市场预期。政策“工具箱”颇为重要的三大项已悉数出台。未来能超过上述政策的就只有放开限购，但北京放开限购的概率很小。

在张涛看来，随着“政策底”入场，“情绪底”改观之后，“市场底”也就来了。北京楼市新政后，买房人信心也增强了一些，至少敢出手买房了，买房人的回归是市场见底的信号。

记者近期走访也了解到，北京楼市新政之后，成交量回暖明显，之前部分处于观望的人群也开始入场了。但二手房市场仍存在压力，大部分买家都会“要价格”，成交房源也多以低价成交。

在业内人士看来，受指导价限制，北京新房市场整体波动较小，价格保持稳定。二手房市场则受业主心态变化，有一定起伏。此前一波挂牌潮，对北京二手房市场冲击明显，但其中70%左右的房源以90平方米以下的老破小为主，这类房源“出货”慢，只好降价出售。卖家“割肉”、买家观望，才让大家都觉得“跌跌不休”。

推动全国市场加快筑底

中指研究院市场研究总监陈文静分析称，北京优化购房政策后，短期内房地产市场活跃度均有望提升，预计也将进一步稳定价格预期，北京市场预期好转或将进一步提振整体市场信心，推动全国市场加快筑底企稳。从销售数据来看，预计年末在一线城市预期好转的带动下，全国市场情绪或有一定回升。

“北京购房者的厚度，也决定市场筑底企稳的韧性。”陈文静表示，2024年的房地产市场仍是城市“分化”的一年，北京等一线城市新房销售面积预计稳中有增。2023年末，北京等一线城市均已大幅度优化限制性政策，为2024年市场恢复打开空间，且一线城市城中村改造进程有望加快推进，优质供给增加也将对市场形成一定支撑。

与之相对应的，三四线城市2024年新房销售规模预计将继续下行。2023年，三四线城市商品房销售面积同比继续下降，较2021年历史高点下降了36%。当前三四线城市市场情绪较为低迷，需求存在透支、房价下跌、政策带动效果不足等是重要原因。“2024年，三四线城市增量政策整体较为有限，部分城市或通过发放购房补贴等方式促进需求释放，但效果或较弱，同时多个三四线城市城镇人均住房面积较大，未来新房市场规模空间整体有限。”陈文静称。

2023年即将进入尾声，尽管挑战重重，房地产市场依旧顶住了巨大的下行压力，保持稳中有升态势。住建部最新数据显示，2023年1—11月，全国二手房成交量和新建商品房销售面积比2022年同期增长6.9%，二手房成交量占新房和二手房交易总量的比重近40%，较上年同期提高约10个百分点，部分主要城市二手房成交量占比甚至超过50%。

当然，我们也必须看到房地产市场存在的问题和挑战。

从市场角度，行业基本面仍然维持在下滑局面，但新开工面积、开发投资、到位资金、销售面积降幅均呈现收窄局面。房价上看，今年新房价格趋稳，二手房价格呈现持续下滑的局面，在挂牌量迅速上升的背景下，二手房市场“以价换量”，成交规模赶超去年。