

新房：翘尾行情已现 “小阳春”可期



随着年底的到来,北京楼市也进入了冲刺阶段。在这个关键时期,北京出台楼市新政,为市场注入了新的活力。近日,北京调整优化住房政策,涉及降低首付款比例、延长贷款年限、下调房贷利率、优化普宅标准等,力度之大超出市场预期。北京商报记者于近期走访北京在售楼盘发现,寒冷天气未能阻挡购房者的热情,售楼处“人声鼎沸”再次回归,各大在售项目的到访及成交颇为喜人,有人两天卖了20多套,全员取消年底休假更是常态。受新政影响,北京新房市场年末“翘尾”成为众多一线营销人员的一致判断。那么这波年末“翘尾”行情是否会延续到2024年的“小阳春”?

销售周末全部取消休假

随着新政策的出台,售楼处再次变得热闹起来。人们纷纷涌向售楼处,想要了解新政策的具体内容和购房的优惠政策。售楼处的销售人员也忙碌起来,为前来咨询的客户解答各种问题。

“自‘认房不认贷’热度消退后,这样的忙碌在近两个月的北京楼市中不多见。”某央企在京项目营销负责人李卓告诉北京商报记者,与“认房不认贷”客户连夜进场不同,受寒冷天气影响,此次热度在政策首个周末集体释放。“前后对比来看,新政落地后的首个周末相比之前周末,成交量提升近2倍,两天卖了20多套。”

李卓称,新政在首付和利率两大端口进一步降低了购房者的入场压力,之前存在犹豫的部分购房者开始选择入市。受新政影响,购房者的包容度也变高了,例如对楼层位置、边户还是中间户、窗外可视景观等此类的接受度也有所提高。

记者于近期走访北京在售楼盘,在位于朝阳东坝的保利天汇项目售楼处,也得到了类似的答案——周末一天大概成交10多套。因为人太多,销售人员忙不过

来,记者到访后,只能先跟着“旁听”,将近20分钟,才有空闲的销售人员前来讲解。

据保利天汇销售人员李向东介绍,仅他个人一上午就带看了八组客户,十几个销售在这个周末全部取消休假,周末一天大概成交十余套,周日估计也是这个体量。

政策出台的首个周末,位于丰台的龙湖建工·九里熙宸项目累计到访近150组,环比上升逾100%。九里熙宸项目销售人员齐鹏告诉记者,本次政策利好力度大、反馈速度快、覆盖范围广,无论是77㎡两居的刚需客户,还是120㎡洋房大户型的改善客户,都可以享受到首付下降、利率下调的红利,周末两天项目累计成交了12套。

寒潮来袭,未能阻挡购房者的热情。在售楼处内,人们纷纷询问着各种问题,如房屋的价格、户型、地理位置等。销售人员则耐心地解答着每一个问题,并详细介绍了新政策的具体内容和购房的优惠政策。一些购房者还现场签订了购房合同,表达了对新政策的认可。

“翘尾”行情能否延续

虽然购房者层面仍保持谨慎,但受新政影响,北京新房市场年末“翘尾”成为众多一线营销人员的一致判断。

那么这波年末“翘尾”行情是否会延续到2024年的“小阳春”?

对于2024年“小阳春”的到来,李卓等营销负责人也表示了肯定。

李卓称,根据市场周期性变化,传统“小阳春”受季节因素影响,在经历了漫长的寒冬之后,积压需求会随着春天的到来集中释放。而且每年初购房者的置业信心会比较强,因此,2024年传统的“小阳春”还会出现。

除周期因素外,新政利好起到至关重要的作用。在李卓看来,此次北京的普宅标准调整,二手房置换打开了窗口。随着政策的落地,二手房市场迎来了新的机遇。

根据政策要求,北京对普宅的建筑面积、价格标准进行了上调。调整后,住宅小区建筑容积率在1.0(含)以上,单套建筑面积在144平方米(含)以下,5环内成交价格85000元/平方米(含)以下、5-6环成交价格65000元/平方米(含)以下、6环外成交价格45000元/平方米(含)以下的住房视为普宅。

普通住宅与非普通住宅的界定,对于购房者来说意义重大,此前的“被豪宅”化,买房置换需要更充足的“底气”。此次调整后,据机构测算,北京全市普宅占比将从约三成提高到约七成。“二手房交易活跃,新房市场‘小阳春’可期。”李卓如是说道。

“降门槛”但也“提杠杆”

住房政策优化为市场注入新的活力,北京楼市热度明显提升,各大在售项目成交数据的背后,可以看到新政所带来的拉动与“变化”。

在房地产市场中,项目到访量与成交量之间的关系一直备受关注。然而,记者在走访中了解到,新政落地后,这两个指标之间并不是成正比关系。部分项目即使到访量很高,也不一定能够转化为实际的成交量。

对此,某TOP20房企的北京营销负责人赵宇告诉北京商报记者,此次新政的核心是“降门槛”,但也“提杠杆”。通过降低贷款利率,降低首付款比例,延长贷款年限,让购房者上车门槛变低。但首付降低了,意味着贷款比例更高。对于加杠杆这件事,大家现在还是特别谨慎。

可以看到,新政落地后,市场环境发生了变化。但购房者的购房决策也受到多种因素的影响,除了楼盘的品质、价格等因素外,购房者的经济状况、购房需求、

购房预算等因素也会对购房决策产生影响。

另有市场观点认为,此次政策的拉动效果是渐进式的,“认房不认贷”释放的是资格问题,有“等待”的存量需求入场,而新政更多还是在存量需求里面去调动。

另外一个“变化”,在于刚需客群释放优于改善客群。按照市场研判,对于首次置业的买家来说,新政落地的影响相对有限,此次新政更利好改善客群。记者也在新政落地当晚,采访到一位有首次置业需求的购房者,其表示,新政并不会影响到他的购房决策,首付款比例下调,买房月供也会变动,买房计划并不会因此而提前。

针对上述情况,赵宇直言,改善客群决策周期要更长,刚需客群决策周期会短一些。此外,北京目前可供选择的项目也较为充足,改善需求会在接下来的一段时间持续释放。