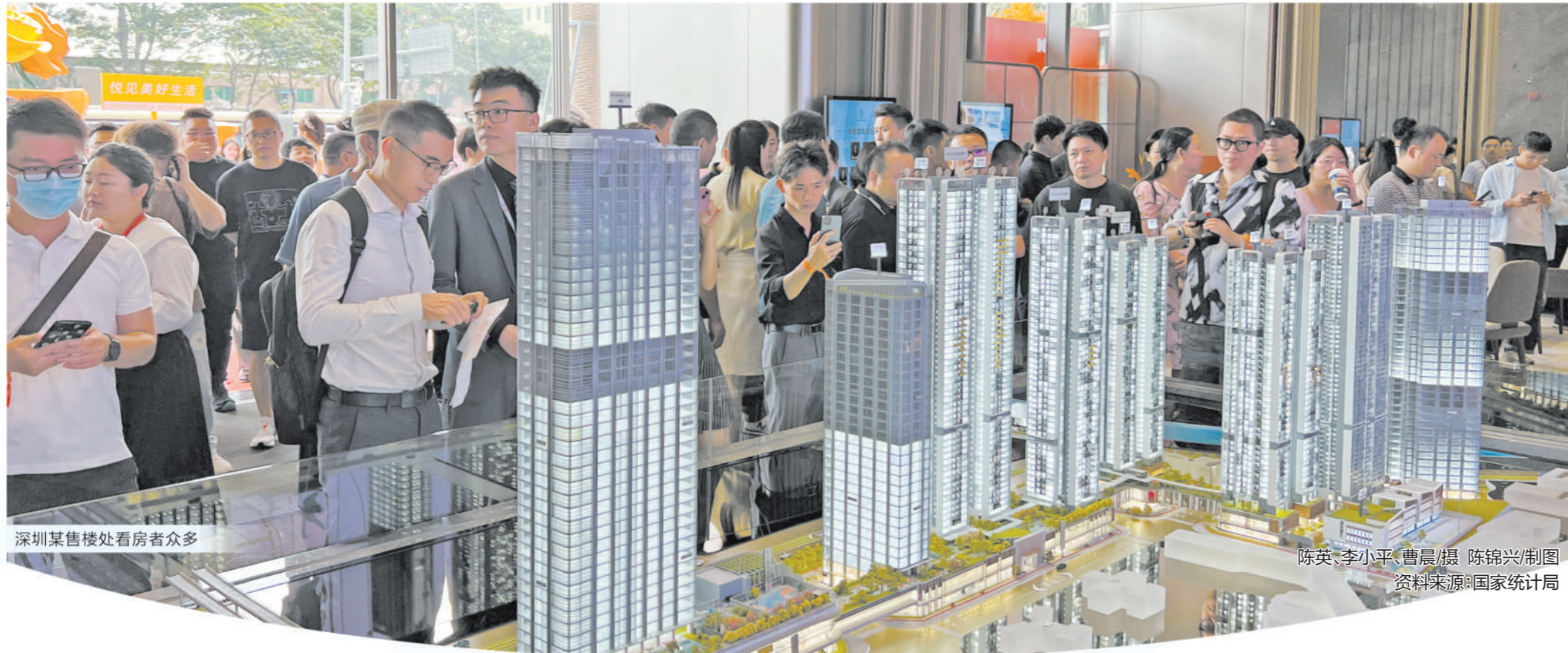


保交房配套政策落地见效

购房热情集中释放 开发商加班加点全力推盘



深圳某售楼处看房者众多

陈英、李小平、曹晨/摄 陈锦兴/制图
资料来源:国家统计局

(上接A1版)

在深圳,记者的朋友圈被各个项目集中发布的喜报刷屏。5月18日,位于深圳宝安中心区的住宅新盘鸿荣源胤璇开盘结果出炉,129套房源销售126套,仅剩3套房源待售,几近“日光”,去化率98%,开盘销售额达14.9亿元。新政首夜,深圳有楼盘24小时不打烊、通宵卖房,半夜11点、12点,营销中心依然灯火通明。各楼盘销售文案,均以楼市新政为噱头,有项目承诺“喜迎新政,首付不降,30天无理由退房”。

新房市场被激活,前期已经升温的二手房市场更为活跃。

“今天有一段时间平台直接崩溃了,我们判断是访问量过大、服务器过载导致的。”合肥滨湖区一位贝壳房产中介告诉记者,该门店5月18日带看了10组客户,比平时周末多一倍,“能感觉到客户对政策的关注度很高,目前已经有将近10个客户向我询问新政的落地情况了。”

深圳一位二手房中介透露,在5月17日晚各地产中介都已经开始行动,梳理客户名单,给业主打电话问要不要卖房,给看房者信息确认要不要赶紧下单。他告诉记者,“晚上12点,家里人都睡了,我还在微信里同步回复几个客户的咨询,敲定买房意向,半夜跟业主反馈,沟通双方意图。”

“存量去化”卖方保持理性

虽然地产商、地产中介等“卖方”群体加班加点积极把握新政热度,但他们普遍认为被激活的购房者多是前期已有意向的刚需群体,买房者仍倾向于继续保持既定的“降价去化”策略。

“合肥楼市新政在5月上旬就开始放风,积压了很多观望客户,现在政策落地,前期观望的客户都出来看房了。”一位长期观察合肥楼市的资深业内人士表示,等这批客户的需求释放完毕,才是验证市场热度的窗口期。

积压需求的集中释放,这一观点几乎是各地销售人员对刚刚过去周末的共识。武汉一名置业顾问一边喜滋滋地抱怨“今天接待了近10组客户,嗓子都要冒烟了”,一边向记者指出,“其实这都是去年下半年以来堆积的客户需求”。北京一名置业顾问也观察到,“虽然近期客户量有所上升,但实际除了上学和落户的刚需,意向买房客户大部分在观望。”

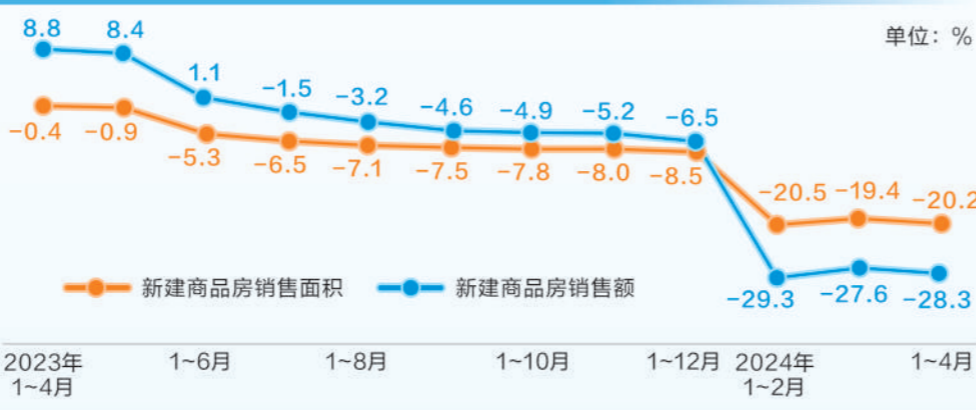
在新政发布次日,5月18日开盘的南京中建源上九里项目,开发商借政策热度推出了大幅优惠活动,热门户型几乎当日就完成去化,部分房源当天购房者需要“摇号”才能买到。“这在南京都多久没见到了,这两年可能少数特别高端的项目,由于房源稀缺还有摇号的时候,像源上九里这种项目很难想象还需要摇号。”南京贝壳工作人员杨阳告诉记者。

“打折就卖得动,不打折就卖不动”,武汉硚口区一楼盘的置业顾问直白地告诉记者,该楼盘的价格从1.7万元/平方米下调到1.4万元/平方米左右。事实上,自“五一”假期结束后的第一个工作日武汉市发布新版“汉十条”之后,武汉部分新盘的人气已经提升,央行政策的调整让不少之前看过该楼盘的客户重新来踩盘,他这个周末接待的客户量比上个月同期翻了一番。

“降价”也帮助成都天府新区的海伦堡玖悦府冲上本地楼市热榜。海伦堡曾经是成都的网红楼盘,楼盘销售价格一度达到2万元/平方米以上。不过,记者在现场了解到,目前该楼盘售价为1.4万元/平方米,个别房源单价降幅达到6000元/平方米。现场销售人员表示,因为是尾盘原因,开发商要回笼资金,才给出了如此大的优惠幅度。通过近日的促销,效果显著,目前已经只剩下20来套房源。

在广州,各楼盘也普遍继续保持前期的优惠政策。事实上,在记者采访的一处楼盘,销售人员还向记者私下发送了一条特价房源的消息,称

全国新建商品房销售面积及销售增速



该楼盘近期在此前促销的基础上又给出了额外的折扣,个别房源的单价已经下降至“5”字头。而在去年该项目开盘之初,项目均价还在8.5万元/平方米的水平。

一家大型房企广州区域负责人告诉记者,当前开发商的任务重心还是去化,对于政策带来的热度提升,开发商显然是乐见的,但也不会贸然坐地涨价。“现在还是买方市场,贸然涨价对客户而言观感太差,而且现在各大项目竞争激烈,涨价无异于将客户推向别的项目。”该负责人明确表示。

相比存在去化、资金回笼压力的地产商,部分二手房业主出现了一些看涨、惜售的心态。“这两天不少二手房业主都开始重拾自家楼盘价值,不再一味降价抛房,有的甚至直接撤房不卖了。”南京的一名中介告诉记者,“比如南京河西的天鹅堡花园,我一直在帮业主卖一套建面约161平方米二手房,前期挂牌价700万元出头,已经算是该楼盘这个户型最便宜的价格了,昨天业主告诉我,把房子撤下来,暂时先不卖了。”

不过,多数中介还是建议二手房业主理性行事。“这个时候涨价是不明智的,对于一些挂牌价偏高的业主,我们还会劝他们下调一些价格,趁这个时机尽快脱手。”一位中介人士告诉记者。

去库存政策要应出尽出

4月30日,中央政治局会议提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”。在5月17日召开的全国切实做好保交房工作视频会议上,国务院副总理何立峰强调,继续坚持因城施策,打好商品房烂尾风险处置攻坚战,扎实推进保交房、消化存量商品房等重点任务。

国家统计局最新披露的数据显示,截至4月末,全国商品房待售面积7.45亿平方米,同比增长15.7%。其中,住宅待售面积增长24.5%。据中指研究院统计,从已取预售证未售库存来看,截至2024年4月末,50个代表城市商品住宅可售面积3.36亿平方米,按近12个月月均销售面积

计算,可售库存出清周期为20.6个月,已达到上一轮“去库存”以来出清周期的高点。在四个一线城市中,除上海外的“北、广、深”库存出清周期也均超过了20个月。

中信证券团队解读称,顺利实现保交房的前提是房价企稳,房价企稳的关键是消化存量房源,消化存量房源的最有效办法是推动市场交易复苏,鼓励合理置业需求释放。正因为市场化交易仍然是消化存量最主要的方式,这需要配合需求侧政策“应出尽出”。

事实上,与前期楼市政策释放较多的二线城市相比,周末一线城市楼市的表现相对冷静,或与当地楼市政策仍限制较多不无关系。

在北京,一线销售人员告诉记者,“周末看房的人确实多了,但目前对成交影响不大。”在上海,新政出台后,看房客相对多了,也表达了认购意向,但下单仍在等待政策落地。“目前,上海首套房房贷利率为3.85%,南京等城市已降低到3.45%。上海现在购买首套房首付比例还是三成,即便后续降到15%还款压力也很大,高房贷利率的下调才能实实在在地降低购房成本。”有购房者解释了自己的观望情绪颇具代表性。

首付比例方面,去年8月,央行将全国层面最低首付比例政策统一为首套房20%、二套房30%之后,多数城市均已选择执行20%、30%底线政策,不过北上广深等8个城市首付比例仍然较高,上海二套房保持五成首付。利率方面,截至4月末,全国343个城市中已经有67个取消首套房房贷利率下限,4月个人住房新发放贷款利率为3.7%,比上月低2个基点,处于历史低位。不过,一线城市首套房房贷利率仍保持在3.85%左右水平。

“一线城市本身需求量是有的,未来一方面看本次金融政策组合拳多大程度上在上海落地;另一方面关注原有的限制性政策是否会继续定向宽松。政策都是灵活的,就看希望以什么力度来实施。具体实施的时间点可能比三四线城市晚一点,比如一两周内。”镜鉴咨询创始人张宏伟表示。

此外,相较于当下激活购房者热情的“降门槛”

政策,有相当部分的受访房企人士对后续“保障性住房再贷款”、收回存量土地等去库存政策的落地抱有更高期待。“本轮政策对购房者降门槛的力度确实超越预期,不过保障性住房再贷款政策的实施,将对楼市供需关系的影响更为立竿见影,或许对于房价企稳有更大的帮助。”

“保障性住房再贷款”是新创设的结构性货币政策工具。5月17日,央行副行长陶玲明确,保障性住房再贷款规模为3000亿元,利率1.75%,期限1年,可展期4次,按照贷款本金的60%发放再贷款,可带动银行贷款5000亿元。

在2023年,央行曾设立了租赁住房贷款支持计划,支持济南、郑州等8个城市试点市场化批量收购存量住房,扩大租赁住房供给。郑州、南京、珠海等地国企已先行先试通过直接收购,以旧换新等方式参与到存量房的去化过程中,初步统计目前各城市公布的计划收购住房已超过1万套。

今年4月,郑州市即率先试行“卖旧买新、以旧换新”模式。贝壳研究院郑州分院数据显示,4月份郑州新房成交量47.14万平方米,折合3916套,成交量整体与上月保持持平,网签均价结构性上涨。贝壳研究院郑州分院分析师认为,“二三季度改善需求充分释放,不仅会体现在新房市场,二手房可能也超预期,从二季度开始改善需求会逐步接力市场。”

除了收购存量住房,闲置土地也将拥有新的回收途径。在吹风会上,自然资源部副部长刘国洪表示,自然资源部准备出台政策,明确支持地方政府以合理价格收回企业无力继续开发的闲置土地,或者收购司法以及破产拍卖中流拍的土地。

申万宏源高级宏观分析师屠强、王胜指出,相比于降首付、降息等直接刺激地产需求的政策,无论是“保交楼”直接稳定房企信用融资,还是收购房企存量土地和房产等去库存政策,甚至包括近期集中推动的房地产“以旧换新”,都是能最直接作用于房企流动性、稳定供给的政策,有助于信用风险的缓和,进而缓和居民对于住宅交付的担忧,将地产刚需和高额储蓄逐步释放,促进地产销售回升。

(证券时报记者梅双、王一鸣、曹晨、李映泉、陈英、李小平、唐强、刘茜、陈澄、叶玲珍、赵黎韵、刘灿邦、孙宪超、黄翔、王小伟也参与撰写)



北京房地产市场开始激活

多家房企 发布股价异动公告

证券时报记者 阮润生

近期,地方政府和中央部门出台了一系列积极的房地产调整政策,A股房地产等相关板块获拉动。5月19日,世联行、荣盛发展、合肥城建等发布股价异动公告,并表示公司所处行业的政策环境呈现改善趋势。

世联行异动

世联行公告显示,5月15日~5月17日连续三个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过了20%。截至最新收盘,公司股价收收2.34元/股。

据世联行披露,未发现近期公共媒体报道了可能或已经对公司股票交易价格产生较大影响的未公开重大信息,另外,世联行介绍地方政府和中央部门出台了一系列积极的房地产调整政策,并表示公司所处行业的政策环境呈现改善趋势。

政策方面,4月30日,北京市住房和城乡建设委员会发布《关于优化调整本市住房限购政策的通知》,在执行现有住房限购政策的基础上,允许符合相关条件的居民家庭或成年单身人士,在五环外新购买1套商品住房(包括新建商品住房和二手住房);5月9日,杭州市全面取消住房限购,在杭州市范围内购买住房,不再审核购房资格;加强住房信贷支持并优化积分落户政策。

另外,5月17日,中国人民银行、国家金融监督管理总局发布通知,对于贷款购买商品房住房的居民家庭,首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例调整为不低于15%,二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例调整为不低于25%;中国人民银行发布取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限等政策,以及自2024年5月18日起,下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点。

从事房地产服务行业的世联行,受市场行情影响,大交易业务收入同比下降,去年归母净利润亏损近3亿元,今年一季度归母净利润亏损4073万元。

荣盛发展扭亏

荣盛发展也发布了股价异动公告,5月15日~5月17日连续三个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过20%。相比而言,公司基本面发生改善。

去年荣盛发展归母净利润3.85亿元,同比扭亏;今年一季度,公司归母净利润5126.5万元,扣非净利润也实现扭亏为盈。

另外,荣盛发展2022年定增事项尚在审核中。公司拟发行不超过13亿股(含)A股股票,募集资金总额不超过28.74亿元(含本数),募集资金拟主要用于与“保交楼、保民生”相关的房地产项目及补充流动资金。另外,公司拟通过发行股份购买荣盛控股持有的荣盛盟固利新能源科技股份有限公司68.39%股份等标的资产部分股权。

合肥城建 不存在重大事项

同日,合肥城建也公告,公司股价连续三个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过20%。

公司表示,前期披露的信息不存在需要补充、更正之处,亦未发现近期公共媒体报道了可能或已经对公司股票交易价格产生较大影响的未公开重大信息。目前公司经营情况正常,内外部经营环境未发生重大变化,公司、控股股东、实际控制人不存在关于公司的应披露而未披露的重大事项,也不存在处于筹划阶段的重大事项。经询问,股票异常波动期间,公司控股股东、实际控制人均未买卖公司股票。

