

# 利好频出 成交活跃 北上广深担纲楼市反弹主力军

□本报记者 徐学成



CFP图片

政策持续放松,无疑是楼市企稳回升的最大助力。今年以来央行连续降准、降息,再加上公积金新政出台,楼市成交明显回暖。机构统计数据,4月全国主要城市新建商品住宅的成交量出现了环比、同比双增长,其中一线城市的增幅最为明显。分析人士认为,从过去的经验看,政策步入宽松周期后,楼市回暖的力度将加大,但不同城市之间的分化可能加剧。其中,一线城市预计会成为市场量价反弹的“主力军”,二三线城市仍需面对去库存压力。

## 一线城市二手房成交大增 价格料保持平稳

□本报记者 万晶

随着公积金新政、降准降息接连出台,房地产市场重新活跃。近期,人口密集的一线城市二手房成交量大涨,买卖双方积极入市,挂牌量普遍增长,价格略有上涨。业内人士指出,宽松的政策将促进一线城市的楼市持续回暖,但由于受新房供应量和库存量影响,未来二手房价格大幅上涨可能性较小。

### 北京上海成交猛增

链家地产市场研究部统计,5月4日至10日一周,北京市二手住宅网签量达到3500套,与3月和4月同期相比,分别增长了102.9%和15%。这一周北京市二手住宅成交均价为35871元/平方米,较上周微涨0.4%,成交均价环比变化连续三周保持在1%的区间。4月份北京二手房住宅网签达到了17191套,创近25个月新高。

中原地产首席分析师张大伟表示,二手房转让税收新政策实施1个多月以来,北京二手房成交量明显升温。虽然难以出现价格全面大涨,但今年楼市肯定好于去年。在二手房成交升温后,后续改善型需求的人市会增加商品房市场的活跃度。

上海二手房市场在多项利好刺激下,4月份成交大幅增长六成,达到3.6万套,创上海楼市历史次高纪录。上海中原地产研究咨询部数据显示,4月上海二手房成交均价为每平方米24149元,环比上涨5.2%。

上海二手房成交历史最高点是在2013年“国五条”刺激下,当年3月份成交6.96万套。虽然无法与历史高点相比,但今年3、4月份楼市成交放大效应也极为显著。进入5月后,这种态势得到了延续。德佑地产表示,5月上旬的二手房成交量相较4月上旬上涨了三成左右。

分析人士表示,上海二手房4月成交均价出现5.2%的环比上升,主要还是受到成交结构的影响,中高价位的房源成交比重上升,明显拉升了4月的成交均价。上海市场购买力强劲,对于中高端产品的购买欲和需求潜力较大。

广州二手房供应量也明显增多。满堂红市场研究部的最新市场报告显示,该公司在4月新增可售有效房源超过4900套,环比增加20.2%。成交方面,“满两年”的物业成交比例为40.3%,环比增加3.9个百分点。

从实际的成交个案看,买家仍比较理性。4月份经满堂红地产促成的二手住宅买卖交易中,成交价高于收盘价的宗数比3月增加60%,但其占当月总成交宗数的比例与3月一样,皆为7.7%。而4月成交价与收盘价相同的宗数比3月增加1.3倍,成交比例也从3月的10.8%增加到15.4%。

### 房价大涨概率较小

上海二手房指数办公室认为,4月份二手房市场政策效应超过市场预期;挂牌量持续减少7个月止跌反弹;一二手房间价格制约显现。尽管银行执行二套房首付40%尚不普遍,但改善需求继续成为交易主角,改善需求包括首置改善、置换改善、多次改善甚至深度改善等。此外,股市获利资金在楼市兑现,纯投资客身影再度显现。

上海二手房指数办公室表示,4月挂牌量自去年9月以来首次出现止跌上升,而且去化达历史次高,说明买卖双方积极入市。后市二手房会否走出大涨行情,回否仍是肯定的。在开发商去库存的压力下谨慎涨价,二手房价格也受制于新房价格走势。目前新政只是房贷、税费放宽,尚不触及限购的调控底线,房价短期大幅上涨的几率极小。

根据链家交易统计,近期北京二手房市场在高成交的基础上已经有所降温。其中,实际成交量连续两周下滑,日均新增客源、房源量连续5周环比下降。在大量业主诚意出售的房源以及迫切入市的需求被消耗后,市场升温的势头放缓。

中国社会科学院城市发展与环境研究所在近期的报告中指出,今年商品房市场供给充足,政府对房地产市场的支持政策以及相应的财政金融政策将进一步促进改善型住房消费,住房需求将明显增长。预计今年人口聚集能力强的一线城市和部分热点二线城市房价有回暖、上涨趋势,人口聚集能力差、库存大的部分二线城市或三四线城市房价会延续回调态势。

## 政策有望持续宽松

5月10日,央行决定下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。购房者称其为“最好的母亲节礼物”。对于资金链偏紧的房地产企业来说,降息无疑会降低融资成本,改善资金基本面状况。中国指数研究院分析指出,去年11月以来,央行已多次降准降息,宽松政策释放的流动性应已传导至房地产行业。从加权平均贷款利率中也可以看出,一般贷款加权平均利率由2014年9月的7.33%降至6.92%,房地产企业融资成本有所降低。

就房地产调控政策而言,今年以来利好频出。3月30日,央行、住建部、银监会联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》,宣布将二套房首付比例降至四成,对于使用公积金贷款购买首套普通自住房,最低首付20%;拥有一套住房并已结清贷款的家庭,再次申请住房公积金贷款购,最低首付30%。

在上述“330新政”出台后,各地即进入地方细则落地的高峰期。先后有浙江、辽宁、上海、江苏等地出台新的公积金政策,且“330新政”出台后不到一个月,北京、上海、广州和深圳四大一线城市已经全部调整了已有的公积金政策。

“五一”小长假前夕,广东佛山宣布,自5月1日起全面放开限购:不再对在佛山行政区域内购买住房(含新建商品住房、存量住房)的佛山户籍居民和非佛山户籍居民进行购房资格审查。这意味着佛山为期4年的住房限购结束,佛山也成为广东省内第一个全面放开住房限购的城市。

分析人士指出,从去年四季度以来的政策调整力度和持续性来看,楼市目前已经迎来了政策宽松周期,二季度楼市反弹力度或继续加大。

## 一线城市成交活跃

央行再度降息,无疑会提振楼市成交,“330新政”出台后的市场表现已经显露出回暖迹象。

从开发商角度看,推盘热情极大提高。以深圳为例,中原地产监测显示,4月份深圳全市共有24个项目开盘或加推,供应3916套共40万平方米住宅,尤其是4月最后一周,11个项目集中入市,使得新房市场气氛迅速回暖。4月入市的项目开盘情况较2、3月有明显好转,半数项目开盘销售率都在九成以上,开盘即“日光”的项目更是达到6个。

“日光”更为频繁的出现,折射出楼市成交的活跃。易居地产研究院监测数据显示,2015年4月份,30个典型城市新建商品住宅成交面积为1657万平方米,环比增长15.1%,同比增长30.8%。该机构指出,2015年1-2月份房企推盘力度有所减弱,市场成交量随之下滑。3月份,房企推盘力度有所加大,购房者入市节奏也开始加快,这使得成交量得以上升。4月份“330新政”效应凸显,市场成交同比增长三成。在30个城市中,有19个城市的成交量出现了环比增长态势。同时,与往年同期相比,今年4月份成交是近5年来最好水平。

分不同城市来看,上述机构的统计显示,4月份30个典型城市成交同比增幅曲线的走势大体一致,均出现了上升,但一线城市的上升幅度最为明显。据

## 市场回暖大势所趋

随着政策进入宽松周期,整体看,楼市在二季度继续回暖已是大势所趋。

中国指数研究院认为,2015年二季度在季节性因素及货币政策利好影响下,房地产业有望企稳回升,商品住宅销售面积环比增速将显著加大,整体库存状况有望得到改善;二季度房企加大推盘力度也将促使市场新上市面积环比显著回升。

易居地产研究院报告指出,目前购房者入市节奏在加快,这与市场预期的转变有关。受此影响,5月份市场成交量有望继续攀升。其直接效应是,房价反弹具备更扎实的基础。尤其对于部分一二线城市而言,二季度市场成交反弹力度将更大,部分区域房价止跌反弹的节奏会加快。

但不同城市之间的待消化库存存在差异,区域楼市走势分化也将加剧。根据易居地产研究院的统计,截至3月,一、二、三线35个城市新建商品住宅库存总量分别为3600、18714和4250万平方米,同期一、二、三线35个城市新建商品住宅存销比分别为11.4、15.7和20.5个月,库存压力大小不言自明。

国海证券研报也指出,库存方面,重点城市住宅可售面积仍处于高位,去库存周期中企业新开工及土地投资难有超预期表现,所以仍然维持房地产投资增速在四季度之前难有明显改善的判断。价格方面,近期一线城市一、二手房价格均出现环比上涨,土地资源的稀缺性使一线城市更受增量市场青睐,一线城市房价将率先进入上行通道,而二、三线城市库存高企仍是未来一段时间的常态,整体价格上涨动力不足。

分析人士认为,目前看,由于库存压力大于一线城市,二三线城市未来仍将以消化库存为主。就成交量和价格而言,一线城市将成为楼市反弹的“主力军”。

## 记者手记

### 房产中介股市抢客源

□本报记者 徐学成

小丁(化名)在深圳一家房产中介公司做经纪人,空闲时间也会拿出手机,看看盘,炒炒股。虽然不是太懂,但都说牛市来了,我也赚点啊。”小丁表示,自己投入股市的钱并不多,一是因为自己积蓄本来就不多,二是因为最近买房的人多了,忙得没时间看盘。

闲聊中,小丁透露的一个信息引起了记者的注意。最近领导说,不少人炒股赚了大钱,正好可以套现拿来买房。”他说,受上司的“怂恿”,不少同事开始有意识地去寻找一些炒股获利的股民,希望从中可以捞得几个大单。

有媒体报道,前不久南京一家证券交易所内股市显示屏前,售楼员手举着“今年不买房,八年又白忙”等字样的标语牌,公开抢客源。楼市“叫板”股市,卖楼的“盯上”炒股的,两个市场之间的“抢客大战”似乎已经开始酝酿。

小丁认为,政策一步步放松,现在买房的首付降低了,利息也降低了,房价马上就要大涨了,现在不抄底更待何时?他觉得,3月30日公积金政策调整,购房者利用公积金贷款的首付最低可以降至两成,无疑大大降低了买房入市的门槛。随着近期央行降准、降息,货币环境更趋宽松,开发商已经在振臂大喊“买房窗口期已经来了”。与此同时,上证综指上摸4400点之后出现震荡,调整的预期也在挑动着股民敏感的神经,“是不是该下车了”成为很多人纠结的问题。似乎站在投资者的角度出发,及时从股市获利了结,趁楼价还未大幅反弹之际抄底应该是最理智不过的选择。

这当然只是售楼人员的思维。房地产行业走过黄金10年,楼价一路狂奔,A股市场却长期低迷,炒楼也就成为过去一段时间部分投资者的重要选择。“房子还能涨多少”和“大盘到底涨不涨”一样,成为投资者最为关心的两大问题。

在房地产市场反弹、大盘震荡加剧的背景下,一部分获利资金是否会选择离开股市、奔向楼市?至少在目前看来,还未有明显的迹象能证明这已成为事实。

一些业内人士援引多年的楼市、股市数据分析称,两者之间并非是对立的关系。历史数据表明,楼市向好的同时,对股市也会形成某种支撑,所以如何抉择终究要视个人情况而定。如两者相比,楼市入市的门槛显然要大高出股市,少则几十万,多则上百万;相对而言,哪怕你只有几百块,还是可以炒股的。不过也有分析指出,在当前的政策环境下,中国房地产市场的去投资化已经成为趋势。未来的市场中,刚需和改善型需求将占据主流,这决定了房价不会出现像过去10年那样大幅的上涨。与此同时,股市和楼市是两个完全不同的市场,投资逻辑存在很大差异,投资者还是应该根据自身情况,用理智来分析判断。

### 基本面向好 地产股可期

□本报记者 徐学成

分析人士认为,降准、降息叠加公积金新政出台等利好,房地产行业有望进入政策宽松期。今年以来楼市逐步回暖,预示着A股地产板块仍有上行空间。降息、降准使得房地产上市公司在资金面得到改善,也将为上市公司业绩反弹打下基础,后市业务布局合理的龙头房企仍可期待。

#### 基本面持续改善

10日的降息已是央行6个月之内第三次降息,政策利好不断,房地产行业基本面继续得以改善。机构统计显示,今年4月30个典型城市新建商品住宅成交量同比增加30%。价格方面,中国指数研究院数据显示,4月全国100个城市住宅均价环比微幅下跌0.01%,跌幅收窄0.14个百分点。

房地产行业销售状况也得到改善。根据中国指数研究院的统计,今年1-3月,房地产开发企业到位资金27892亿元,其中,定金及预付款同比降幅自2014年12月以来持续收窄,累计收窄4个百分点;个人按揭贷款自去年9月以来同比降幅不断收窄,2015年2月到3月转为同比上升。在多项稳定住房消费政策引导下,房地产企业销售状况自去年9月以来不断改善。

海通证券研报指出,自2014年行业进入调整周期以来,开发商资金面在当年二季度进入冰点。虽然下半年行业投资明显紧缩(减少拿地、降低开工)使得资金面未持续恶化,但整体紧张局面未有明显缓解。央行接连降息降准有利于进一步缓解开发商资金端压力。从数据监测情况看,2014年底至今开发商资金面已处于明显改善中。

但与行业基本面的持续回暖相比,房地产板块的市场表现仍相对平淡。海通证券统计显示,截至5月8日,A股动态PE为24.17倍,房地产板块动态PE为16.19倍,估值相对较低。此外,根据Wind统计,截至5月12日,房地产板块(申万二级分类)今年以来的累计涨幅为65.77%,同期上证指数的涨幅为66.04%。

#### 龙头房企被看好

分析人士认为,从近期政策动向来看,房地产行业将进入政策相对宽松的周期,这给地产板块的价值重估带来机会。

海通证券指出,后期房地产板块传统推盘季节到来,市场销售有望继续走高。从基本面角度看,后期市场开始从去库存拐点进入利润拐点。2015年二季度热点城市房价上涨应属于大概率事件,企业盈利能力有望改善。

国海证券也认为,根据近两次降息一周后地产指数表现,地产指数较沪深300指数均获得超额收益。近期大盘调整阶段地产股表现明显弱于其他板块,超跌行情使地产股加速反弹的概率进一步增大。降息后地产股获得基本面与政策面的双重支撑,地产股短期受到提振主要依赖于基本面复苏表现。

平安证券指出,利好政策累积将带动基本面持续复苏,地产板块具有基本面和政策面双重支撑,目前龙头地产股2015年PE为11倍,在市场风格切换中具备配置价值。但在经济转型过程中,房地产行业面临着支柱产业向一般行业转变的问题,具有转型潜力及动力的公司仍可被看好。

中信建投证券认为,当前降息降准预期仍在,行业政策仍将相机出台。随着成交量逐步回暖,市场对于地产板块的疑虑将逐步打消,地产股向上趋势渐明,但在选择标的方面需注意“选择两极拒绝中庸”的配置思路。