

“528”新政将满月 深圳楼市分化加剧

“网红豪宅盘”每天约100批客户参与认筹,售楼处开放20天已有超2000批参观者到访,片区二手房成交量翻倍……近期,中国证券报记者调研了解到,自5月28日深圳宣布跟进下调首付比例及房贷利率后,叠加前期分区放宽限购政策影响,深圳部分豪宅片区成交呈现复苏迹象。

与此同时,二手房市场正加剧分化。在豪宅改善片区成交带着活跃的同时,部分楼龄20年以上的“老破小”门可罗雀,陷入“有价无市”的尴尬境地。

整体来看,在前期多项利好政策刺激下,深圳楼市逐步进入政策效果兑现期,周成交量呈现三连涨走势。深圳市房地产中介协会(简称深房中协)最新公布的数据显示,过去一周(6月17日-23日)深圳二手房签约量约1362套,环比增长4%,创下近3年来的新高。

● 本报记者 黄灵灵 齐金钊



深圳南山西丽片区一新盘售楼处

本报记者 黄灵灵 摄



视觉中国图片

政策效果兑现 房地产市场活跃度回升

● 本报记者 齐金钊

当前,“517”楼市新政出台已经超过一个月时间,全国多个一二线城市楼市逐步进入政策效果兑现期。业内人士认为,新政从客观上降低了购房门槛,随着其逐渐发力,房地产市场正在积极回暖。

重点城市成交量回暖

5月17日,中国人民银行、国家金融监督管理总局等部门出台一系列支持房地产的举措,包括明确取消全国层面房贷利率政策下限、下调房贷首付比例和公积金贷款利率、设立保障性住房再贷款等多方面内容。

记者梳理各地楼市数据发现,深圳、广州、上海等城市在执行“517”新政之后,当地房产市场热度均有所提升,到访客户数量明显上升,成交量短期内呈现回升现象。

在楼市新政刺激下,深圳二手房成交活跃度短期已经恢复到3年前的水平。据深圳市房地产信息平台数据,截至6月24日,深圳6月份二手房成交量达到4021套,相当于日均成交约168套,这一成交水平不仅超过了今年5月份日均约160套的水平,也超过了2023年6月份日均103套、2022年6月份日均91套、2021年6月份日均148套的水平。

中指研究院华南分院高级分析师孙红梅称,5月份以来,深圳楼市迎来限购松绑、房贷首付及利率下降等优化调整政策,楼盘来访量、看房量上升,市场活跃度显著增强,近期深圳楼市周度成交表现出持续上涨趋势。端午小长假成交量较“五一”假期也有明显提高。“517”新政满月,深圳新房和二手房成交均较新政前一个月有所上涨。6月,房企进入上半年业绩冲刺阶段,深圳楼市逐步进入政策效果兑现期。

上海的一二手住房成交量也在稳步提升。安居客发布的最新数据显示,过去一周(6月17日至6月23日),上海二手房共成交6275套,6月22日一天成交1147套,创年内第二高。截至6月23日,6月二手房成交总量已达19663套,日均成交855套,相比5月1日至5月23日期间上涨62%。中指研究院数据显示,6月1日至16日,上海二手房网签达13381套,较上月同期增长82%。新房方面,安居客数据显示,6月17日至6月23日,上海共成交新房3586套,其中,6月22日一天成交701套,创48天以来新高。

在新政利好带动下,广州新房楼市也呈现回暖态势,无论是到访量还是成交量均出现上涨。中指研究院的监测数据显示,5月17日至6月16日,广州新房网签套数达5849套,相比新政前一个月上升了12.2%。从周度数据来看,6月10日至6月16日,广州新房网签1565套,创4月份以来的周度新高。

以价换量成主旋律

值得关注的是,虽然楼市新政对市场的正向刺激正在显现,

但“以价换量”仍是当下市场的主旋律。

6月17日,国家统计局发布的最新数据显示,5月份,70个大中城市中,各线城市商品房销售价格环比、同比降幅略有扩大。

具体来看,一线城市方面,5月份,新房销售价格环比下降0.7%,降幅比4月扩大0.1个百分点,其中,北京、广州和深圳分别下降1.1%、1.4%和0.8%,上海上涨0.6%;同时,一线城市二手房销售价格环比下降1.2%,降幅比4月扩大0.1个百分点,其中,北京、上海、广州和深圳分别下降1.2%、1.3%、1.6%和1.0%。

二三线城市方面,5月份,二三线城市新房销售价格环比分别下降0.7%和0.8%,降幅均比4月扩大0.2个百分点;同时,二线城市二手房销售价格环比下降1.0%,降幅比4月扩大0.1个百分点,三线城市二手房销售价格环比下降0.9%,降幅与4月相同。

中国城市房地产研究院院长谢逸枫表示,一线城市在楼市新政的刺激下,市场成交量有所回升,但价格没有什么变化,仍处于以价换量的状态。

58安居客研究院院长张波认为,“517”新政后房地产市场出现了一个相对明显的热度提升,但这一热度提升并不会导致市场快速出现反转,尤其是房价层面不会由此快速转为上涨。然而,一、二手房的成交周期会逐步缩短,购房者对于市场的预期开始出现转好迹象。

“组合拳”持续发力

除了“517”新政外,一系列稳地产、去库存政策“组合拳”也在持续发力。

例如,6月12日,中国人民银行在山东省济南市召开保障性住房再贷款工作推进会,强调要加强制度保障和内外部监督,坚持自愿参与、以需定购、合理定价,确保商业可持续,严格避免新增地方隐性债务,切实防范道德风险。其中,城市政府选定地方国有企业作为收购主体,该国有企业及其所属集团不得涉及地方政府隐性债务,不得是地方政府融资平台,同时应具备银行授信要求和授信空间,收购后迅速配售或租赁。

浙商证券研报称,本轮楼市“组合拳”比先前周期低点力度更强。过往三年积累了大量观望需求,在对期房的负预期发生扭转后,有望推动房地产基本面修复。供给方面,住建部明确开启了持续推进保交楼与收购新房库存并行的模式,该类政策有助于扭转需求对期房的不信任,改善供需结构,有望企稳房价。总体来看,2024年政策以结果为导向,企稳市场目标清晰,在市场企稳之前,政策端预计将持续发力。

中国民生银行首席经济学家温彬表示,新一轮稳地产、去库存政策“组合拳”的用意是稳定房地产市场,而不是过度刺激,更不是鼓励投机。让住房回归居住的本质,让人民住上高质量、合心意的房子,才是房地产行业行稳致远的关键。

多地出台楼市新政

● 本报记者 张兴旺

近期,苏州、儋州、兰州、南通等地出台房地产新政策,涉及取消限购、放松限贷、放松公积金贷款、发放购房补贴等方面。机构数据显示,今年前5个月,全国各地共出台房地产调控政策303条,较去年同期增长11%。业内专家预计,未来各类政策有望加速实施,以促进房地产行业平稳健康发展。

根据最新消息,6月26日,北京宣布调整住房商贷最低首付比例和利率下限,首套房最低首付比例从30%调整至20%,5年期以上首套房贷利率下限调整为3.5%;调整住房公积金房贷最低首付比例;支持多子女家庭改善性住房需求;提高购买绿色建筑、装配式建筑或者超低能耗建筑的住房公积金贷款额度,最高至160万等政策措施。

多地调整房地产政策

6月25日,苏州市公安局发布《关于实施合法产权住房落户有关事项的通知》,为进一步深化户籍制度改革,吸引更多流动人口在苏州落户安居、就业创业,苏州市公安局决定实施合法产权住房落户政策。简而言之,从8月1日起,只要在苏州购房且实际居住即可申请落户。

6月2日,苏州市出台《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展若干政策措施的通知》,涉及全面取消限购、买房落户、下调公积金贷款利率、下调首付比例等政策。

华福证券分析师陈立认为,买房即可落户有助于吸引更多市外新增需求。随着热点二线城市政策的逐步跟进,楼市活跃度有望进一步提振。

据克尔瑞研究中心统计,近期,兰州、苏州、南昌、南通、中卫、儋州等地房地产政策调整,主要涉及取消购房资格限制、放松限价、放松公积金贷款、发放购房补贴、支持“以旧换新”等方面。

日前,兰州市发布的《关于进一步优化房地产政策措施的通知》明确,取消购房资格限制、取消住房上市交易限制年限、取消对新建商品房价格备案、优化个人住房商业贷款首套房认定标准、实施购房补贴等。6月21日,南通市发布房地产新政,实施推动房票跨区使用、加大购房奖励力度、优化住房信贷政策、提高公积金贷款额度、加大人才支持力度、推进改善型住宅建设等10项措施。

6月24日,儋州市住房和城乡建设局发布《关于进一步调整房地产政策措施的通知》。其中提出,支持常住人口购房需求。落户海南省户籍的,自落户之日起,在儋州市购房享海南本地居民同等待遇;非海南省户籍人员,但在海南省实际

豪宅改善住宅火热

深圳豪宅被誉为楼市的“风向标”,向来备受关注。近日,深圳“网红豪宅盘”——中海深湾玖序获批预售,该盘看房需验资1000万元,在引发市场热议的同时,给豪宅市场点了“一把火”。

时值周末看房高峰,记者在现场看到,短短5分钟内该楼盘销售就接待了3-4批客户。“售楼处从6月6日开放以来,已经有超过2000批参观者到访,6月21日取得预售证后,每天平均有100批左右的客户参与认筹。”中海地产有关负责人告诉记者。

据悉,中海深湾玖序首推293套房源,户型建筑面积约196-555平方米,毛胚备案均价为13.3万元/平方米。该楼盘关注度较高主要由于地段优势明显。“深圳湾超级总部基地区域固定投资金额高达3000亿元,深湾玖序项目是深超总22年来唯一的住宅项目,且具备公园、学校、医院、娱乐休闲等丰富配套。”前述中海地产负责人说。

事实上,不仅是豪宅市场,面向改善需求的新盘成交量也有所上升。“政策出来后,我

“老破小”有价无市

在刚需客户主导的市场中,住房品质重要性愈发凸显,这也使得改善型住宅和“老破小”分化加剧。部分二手房中介反映,新政下,二手房成交热度回升,但“冷热不均”现象明显,楼龄20年以上的“老破小”有价无市,去化周期较长。

“新政对八卦岭片区二手房成交量影响不大。”深圳贝壳八卦岭旗舰店商圈经理谢鑫坦言,福田区八卦岭片区的二手房多是楼龄20年以上的小户型,主力房源是20-40平方米的大开间或一居室户型。

谢鑫介绍,2019年前后,由于知名学校“荔园系”在周边建校叠加旧区改造概念,八卦岭片区小户型学区房曾备受热捧,单价曾触及10几万元/平方米。近几年,随着房地产市场调整,片区二手房市场回归理性。“近两年来看房买房的客户多是有刚性需求,看中荔园小学的学位。”

近半年来,深圳房地产利好政策频出,但对该片区的影响也较为有限。谢鑫表示,从价格看,年初34平方米的户型成交价约为160万-170万元,目前相似户型成交价约为150万元。

“528”新政后,首套房个人贷款最低

首付比例由原来的30%调整为20%,二套房个人贷款最低首付比例由原来的40%调整为30%。在谢鑫看来,降低首付比例等新政对八卦岭片区影响有限的原因主要为,片区内房源以小户型为主,总价较低,首付比例降低1-2成对首付影响不大。

由于有名校学位加持,八卦岭片区房源流通性尚可,但没有名校学位且地段不占优的“老破小”则门可罗雀。“现在接待的很多客户是年轻人,买房的时候更看重居住品质,周边2000年前建成的‘老破小’几乎有价无市。”南山区一家头部地产中介经纪人说。

中指研究院华南分院高级分析师孙红梅表示,5月份以来,深圳楼市迎来限购松绑、房贷首付及利率下降等优化调整政策,新政策对近期的楼市有一定提振作用,楼盘来访量、看房量上升,市场活跃度显著增强。

“但深圳楼市复苏仍低于预期,市场的行情冷热不均。核心区域的优质盘成交比较活跃,包括新房及二手房市场,位置好、价格有优势的盘,交易量在明显上升,近期消化了很多房源。冷门板块的楼盘,目前去化还是比较难。”孙红梅说。

持续观察政策效果

业内人士表示,5月以来,在多重利好政策刺激下,深圳楼市成交量在新政后提升明显但随后回落。由此可见,政策效果持续性仍需进一步观察。

5月6日,深圳市住房和建设局发布《关于进一步优化房地产政策的通知》明确,有两个及以上未成年子女的深圳户籍居民家庭,在执行现有住房限购政策的基础上,可在盐田区、龙岗区、龙华区等范围内再购买1套住房。此外,非深圳户籍居民家庭及成年单身人士在前述限购“松绑”区内购房,个人所得税、社会保险的缴交年限要求由3年调整为1年。

该项新政出台后,深圳二手房成交量明显提升。深房中协数据显示,5月6日-12日,深圳二手房签约量约1361套,环比增长201.8%。但随后三周,深圳二手房签约量出现下滑,周度成交数据分别为1226套、1204套、1155套(5月27日-6月2日)。

5月28日,深圳宣布下调个人住房贷款最低首付比例和利率下限。随后,深圳二

手房成交量呈上涨趋势。深房中协最新数据显示,最近三周(6月3日至6月23日),深圳单周二手房成交录得量分别为1198套、1309套、1362套,呈现三连涨的走势。

深圳贝壳研究院分析称,“506”新政出台后,深圳楼市的热度上了一个台阶;“528”新政出台,推动市场热度继续上升。据深圳贝壳研究院监测,5月29日-6月25日深圳二手房成交量相比4月29日-5月26日增长27.5%。

然而,热度能否延续仍待观察。“就华侨城片区行情看,6月下半月的热度明显不及上半月。”李林告诉记者,其所在门店有30多位经纪人,6月上半月的周末门店大概有18-19组带看,但上周末只有8-9组。

孙红梅认为,深圳楼市虽有利好,但市场基础并不牢固。目前,深圳楼市的新房供应量充足,房价一直低位运行,同时深圳保障房数量越来越多,分流了很多刚需购房者,加之收入涨幅没达到预期,大部分居民不敢高负债。“当前的房地产市场正处于企稳复苏的阶段,但复苏过程需要巩固。”