

一手房价跌幅连续4月收窄 申城多家银行下调首套房贷利率 羊年楼市或将迎来“小阳春”



本报记者 杨玉红

昨天,中国城市住宅价格288指数报告出炉,数据显示,2015年2月,全国一手房住宅价格跌幅连续第4个月收窄,北上广深四大一线城市房价迎来持续上涨。

中国指数研究院副院长黄渝表示,随着降准、降息等政策叠加,市场各方预期企稳。伴随着春天的到来,各种“微放松”政策组合效应将持续显现,若房企抓住有利时机,采取积极的销售策略,羊年楼市或迎“小阳春”。

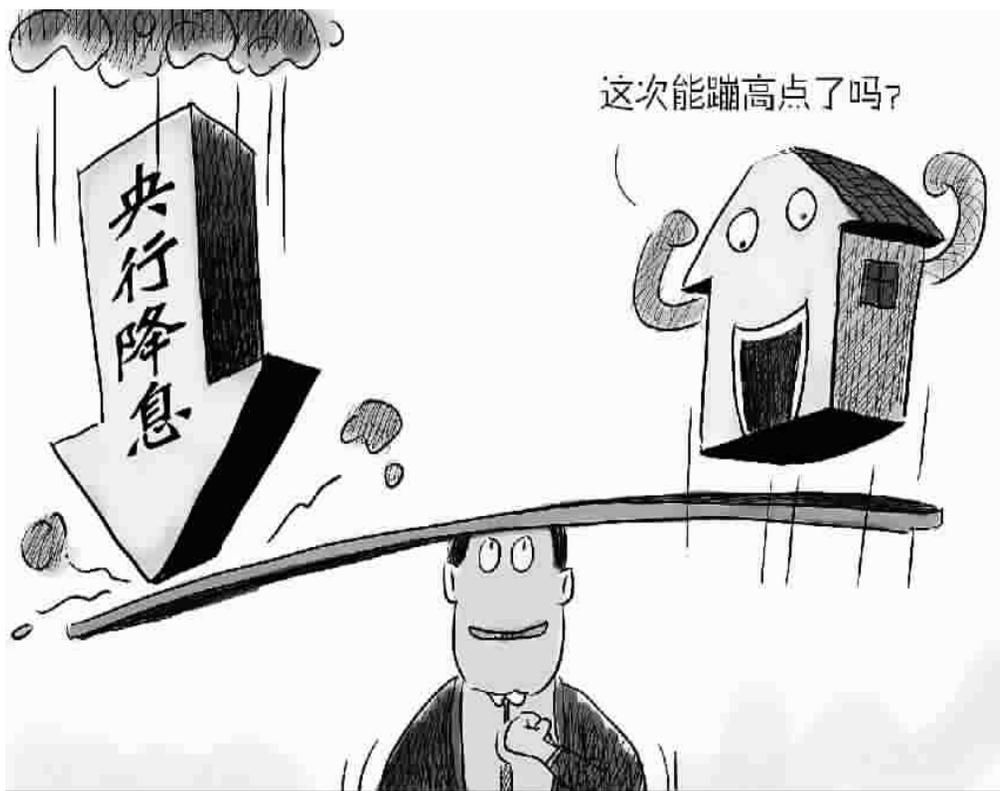
跌幅收窄 房价止跌城市增多

昨天,中国城市住宅价格288指数报告出炉,数据显示,全国一手房价格指数连续第11个月出现下跌;2015年2月,全国一手房住宅价格指数为1079.5点,同比下跌1.62%,环比下跌0.06%,环比跌幅较上月缩小0.04个百分点,跌幅连续4月收窄。

在监控的288个主要城市中,共有127个城市一手房价格指数环比出现上涨,上涨城市数量较上月增加4个。包括安徽省、贵州省、广东省等14个省级行政区一手房价格指数环比小幅上升,北上广深四大一线城市房价持续上涨。

2月,二手房价格60指数为1082.6点,环比下跌0.13%,同比上涨0.57%。在监控的60个城市中,有14个城市指数出现环比上涨,比上月环比上涨城市数量增加3个。其中,上海和广东珠海均上涨0.15%,并列环比涨幅首位,北京和深圳分别以0.13%和0.09%的涨幅列三至四位。

根据国家统计局公布的全国70个大中城市住宅销售价格变动情况数据,自2012年6月起,70个大中城市房价连续上涨了23个月。一直到2014年5月份,房价指数出现环比下跌,6-8月份跌幅持续扩大,9-12月份跌幅持续收窄。2014年12月更是结束了连续3个月70个城市价格无上涨的状况。2015年1月,受房企主动降价促销影响,房价跌幅略有扩大,但是从城市数量看,越来越多城市已经开始步入止跌的通道中。



央行降息,业内称或助楼市回暖

图 CFP

推售旺季 三月房市值期待

羊年春节长假,上海商品住宅成交量为3830平方米,与2014年春节长假相比,成交量上涨29.3%;成交套数33套,与2014年相比上涨13.8%;成交均价为26904元/平方米,与2014年相比上涨2.2%。2015年春节期间的成交量达到了自限购以来的第二高的水平,仅次于2013年。

德佑地产市场研究部分析师朱萍表示,春节长假是传统的楼市淡季,一方面,购房者忙着过节、出游,很少把时间放在看房买房上,另一方面,春节期间,开发商推盘量几乎处于一年的最低谷,供需两方面均表现平淡。

据德佑地产研究部监控数据显示,春节长假,全市商品住宅仅有1盘入市。2月1日-24日,上海商品住宅的成交量仅36万平方米,不到1月的一半,成交十分低迷。不过,2015年春节期间的成交量仅次于市场非常火爆的2013年,朱萍分析,从这点上来看,预计今年的房地产市场不会差,业内对羊年的房地产市场有极大的信心,徘徊在底部的成交量也会迅速上升,或将迎来楼市的“小阳春”。

“春节期间楼市成交数据下滑,2月房地产市场平静无波,但3月份市场依然值得期待。”房价点评网黄炜炜分析道,“金三”是楼市传统的推售旺季,三月市场好坏更影响全年市场的温与火。数据显示,多家房企拟在3月集中推盘入市。房源上市量充足,购房优惠也有可能继续升级,降准、降息的利好效应也将进一步释放,或将刺激刚性需求的购房者加快入市的步伐。

“春节期间楼市成交数据下滑,2月房地产市场平静无波,但3月份市场依然值得期待。”房价点评网黄炜炜分析道,“金三”是楼市传统的推售旺季,三月市场好坏更影响全年市场的温与火。数据显示,多家房企拟在3月集中推盘入市。房源上市量充足,购房优惠也有可能继续升级,降准、降息的利好效应也将进一步释放,或将刺激刚性需求的购房者加快入市的步伐。

贷款优惠 房贷市场延续宽松

春节假期过后,在降准等宽松货币政策的背景下,沪房贷市场延续宽松态势。昨天,记者调查了沪上27家银行的首套房贷利率,数据显示,12家银行给出95折优惠,为上海最新房贷利率优惠的主流;7家银行给出85折至9折优惠;执行基准利率的银行数字已经从上周的11家下降至3家。

上周,中国银行和建设银行现执行基准利率无优惠,昨天,记者从融360获悉,首套房贷利率,中国银行面向优质客户给出95折优惠,建设银行给出95折优惠,还要求必须购买特定开发商的特定楼盘且个人资质良好,二手房或散户不享受折扣优惠。目前,工、农、中、建国有四大行执行95折优惠。

与年前相比,招商银行、交通银行、浦发银行、恒生银行、上海农商行5家银行下调了首套房贷利率,交通银行基准利率下调至95折,招商银行春节前执行97折利率,现调整为95折。此外,首套房贷利率最为优惠的依旧是民生银行、友利银行及汇丰银行,分别是85折、85折、88折。

降准降息 有望助推楼市复苏

节前央行就宣布降低存款准备金率,2月28日,央行再次宣布降准。

易居研究院研究员朱光分析道,从本次降息的幅度看,五年期以上贷款基准利率从6.15%下降到5.9%,达到过去十年来的最低水平。本次降息进一步降低了购房者的按揭成本,将一定程度上促使购房需求,特别是改善性购房需求持续入市,短期内楼市成交将得到提升。

“对于房地产企业而言,有利于缓解企业资金压力。”易居研究院研究员徐向科表示,近年来,随

着房地产行业的调整,楼市持续低迷,再加上信贷政策整体趋紧,国内房地产企业融资压力较大,一些企业受困于资金链问题,生存遇到了困难,企业分化也进一步加剧。而随着此次降息,房企融资成本将一定程度得以减轻,只是考虑到风险因素,银行整体放贷意愿并不会明显提升,房企资金压力短期内不会趋于好转。

对于整体楼市而言,降息有助于去库存、稳房价。从历史来看,每一次降息对楼市而言均属利好因素。去年11月的降息,虽

然房价并未出现大幅上升,但一定程度上刺激了市场需求,缓解了楼市库存压力较大的局面。此次降息,必然会在上次降息的基础上,对楼市形成进一步的刺激作用。市场需求的提升,也有助于房价的持续稳定。

随着降准、降息等货币宽松趋势的继续,楼市复苏虽然将加快,但“楼市分化”趋势也将更加明显:其中一二线城市由于市场弹性较好,将率先复苏,房价将止跌;而三四线城市受高库存影响,出现全面回暖的可能性不大,复苏周期也将长于一二线城市。

二手房成交价格指数已连续9月下跌,最先感应到楼市寒冷的房产中介,踏上转型之路。从去年搜房网更名房天下进入销售行业,今年1月份21世纪中国不动产的美国退市,昨天,德佑与链家正式宣布合并打造房产O2O生态圈,一场夹杂着互联网风雨的市场争夺战正在中介行业打响。

互联网改变 中介生存环境

靠市场吃饭的房产中介,从2011年开始,除了经历房产市场的冷暖夹击外,其生存模式受到了互联网及电商的多重夹击。

尤以2014年最甚,2014年以来搜房网的一系列转型,让一向相互合作的房产中介与之分道扬镳。2014年初,先是搜房网北京、上海、广州、武汉、成都5个城市,“直客式”网上购买二手房0.5%低佣金引来部分中介“围攻”;7月,搜房网战略入股世联行、合富辉煌,进入涉及一手、二手业务的经纪公司;及至8月,搜房网二手房信息发布端口过高的收费,迫使上海十多家家房产中介召开发布会,下架上海的所有房源。在这一系列的裂变过程中,搜房网告别媒体属性,转型销售公司。

除了外部企业对市场的争夺外,中介行业内部发生的剧变也在行业内掀起波浪。2014年9月,世华地产的Q房网平台推出房产独立经纪人模式,史上最高55%-85%的提成也引起中原、中联、美联等六大代理发布联盟抵制申明。

在经历了搜房网以及Q房网等房产平台的打压后,链家、思源、我爱我家等纷纷开始发展壮大自己的互联网平台,此外,万科倡导“去中介化”的全民经纪人模式,2014年6月上架了平安好房网,借用平安好房贷、首付贷、好房宝等金融产品,和中介争夺客源,都在挑战中介行业传统的生存模式。

实力雄厚企业整合扩张谋求变革

传统中介面临更大的困难是,二手房市场持续低迷,中住288指数数据显示,从去年4月以来,全国60城市二手房价格指数持续下滑,目前并没有得到改观。与此同时,一部分资金实力较差、市场应变能力欠缺的小型房产中介正逐渐从市场消失。

克而瑞分析师杨燕分析道,在以真金白银的“佣金以及经纪人提成”来拼市场的同时,房产中介公司的资金实力备受考验,房产中介正从多个渠道吸收更多的资金来源,迎接市场的冲击。

除了资金实力较强的房产中介如链家正在整合并扩张市场外,一些率先推广自身互联网平台的房产中介如思源、我爱我家等也在不断成长,从当前市场来看,只有那些资金实力雄厚,并敢于率先谋求市场的房产中介或将有分得二手房市场更多蛋糕。

本报记者 杨玉红

一手房价九连跌 房产中介谋转型