

新民楼市

本报专刊部主编 2016年8月11日 星期四 责任编辑:蔡瑾 视觉设计:薛冬银 编辑邮箱:caij@xmwb.com.cn



7月深圳新房价跌8.15%

多部委出手严控 上海楼市要“变天”?

文 / 溪石

“这么多年,只有中介不曾骗过我——房价还要涨。”朋友圈里说起房价,都是无奈的段子。

不过,最近有一线城市的房子真的跌价了:7月深圳新房成交均价环比下跌8.15%,成交面积环比下跌10.83%。一线城市的房价会否联动?房价暴涨与“地王”频现逼多个部门出手后,上海楼市会步入下降通道吗?

深圳7月量价齐跌

飞奔的深圳房价终于降温。日前,深圳市规土委公布,7月深圳新房成交均价56720元/平方米,环比下跌8.15%,为2012年以来环比最高跌幅。随价格一起飘绿的还有成交量:7月份深圳新建商品住房成交2984套,成交面积30.9万平方米,环比分别下跌8.27%和

10.83%。业内认为,从下滑明显的成交量,可以感受到,购房者观望情绪加强。

数据还显示,自3月25日深圳楼市出台新政后,成交量就有所下降,4月起月均成交量在2200至3300套之间,而此前一年半时间里每月成交量在4000至8000套之间。新政规定,深圳市户籍居民家庭限购2套住房;非深户籍家庭限购1套住房,且需提供3年以上在深连续缴纳个人所得税或社会保险证明;二套房最低首付比例为四成。

不过,笔者同时注意到,下跌的只是环比数据,而同比来看,深圳新房价格仍飙升了62.8%。

上海楼市暂未跟风

在深圳楼市拐点还是假摔的争论外,上海、北京等一线城市是否会“效仿”深圳也备受关注。

从数据来看,上海房价坚挺依旧。根据上海中原地产数据显示:8月第1周(7月29日至8月4日)上海市新建商品住宅成交面积33.9万平方米,环比增加4.16%;供应量9.5万平方米,环比减少60.17%;成交均价41897元/平方米,环比增长12.82%,新房成交走势再度上行。

二手房市场也出现“淡季不淡”的行情。2016年7月上海二手房成

交均价微涨,为2.79万元/平方米,共成交3.85万套,较上月环比上涨36.6%。数据显示,在年初的1月和3月,上海二手房成交量曾达到惊人的4.6万套和5.7万套,然而随着3.25新政的出台,4月的成交量大幅下滑到2万套水平,5、6月份也是在低位徘徊,成交量分别为2.3万套和2.8万套。

业内认为,到7月,政策的消化期已过,市场再度活跃,此前被压制的刚需、改善型需求被释放出来,加上7月上海土地市场单价、总价最高地块频出,加剧了市场的恐慌心理,出现了恐慌性购房的行为。

多部委出手防风险

7月末,中央政治局会议首提“抑制资产泡沫”被市场解读为剑指房地产行业。中央政治局召开会议研究当前经济形势并部署下半年经济工作,其中对房地产业再次做了浓墨重彩的描述。去库存补短板、抑制资产泡沫、优化信贷结构,在层层深入的工作部署下,透露出决策层对楼市的转向性思考。

同时,证监会亦“出招”:房企再融资不能用于拿地还贷。证监会此前的培训会上传出,上市房企募集资金只能用于房地产建设而不能用于拿地和偿还银行贷款。

从最直接的房贷市场来看,7月份,深圳市包括中行、工行、建行、邮储银行等在内的7家银行陆续收到通知,房贷利率都将调回9折,并于14日开始执行,这几家银行之前的贷款利率此前均可到8.8折。融360房贷分析认为,对上半年房价上涨过快的地区和城市,银行肯定会有针对性地加强区域风险评估,再加上近日证监会在召开的内部会议上明确表示,开发商通过再融资补充流动资金将受到严格限制,再融资所募资金只能用于房地产建设,而不能用于拍地和偿还银行贷款。所以,未来以银行为主的各金融机构不仅会加强贷款风险管理,更不可能出现争夺客户而随意降低贷款标准的情况。

另一方面,由于上半年楼市火热,很多房企大规模向银行融资贷款,盲目拿地明显有悖于此前中央提及的“抑制资产泡沫”精神。从这个角度看,政策收紧也是为了防范金融风险,尤其是防止地产行业泡沫的出现。

沪楼市或进入调整期

对于多部委的共同发力,多家券商人士认为,下半年房地产可能步入调整期,土地市场将有望降温。有业内人士认为,随着“抑制资

产泡沫”的具体落地,或将对上海楼市产生一定影响,购房者观望心态将加剧,预计下半年成交小幅下行。上半年成交火热后,在市场进入淡季、前期需求透支、市场观望情绪渐浓等因素影响下,三季度市场将进入一个短暂的调整期。

北京房地产学会会长苗乐表示,面对房价蹭蹭上涨,“地王”嗖嗖地出,楼市、地市的疯狂该降降温了。“下半年将会加强对‘地王’的监管,土地市场会降温。”不过,中银国际证券分析指出,预计国内货币政策仍不会做出激进调整,房价通过硬着陆挤泡沫的可能性极小,大概率仍会以因城施策的区域类行政调控为主。

有观点认为,楼市不会直线上涨,而是会呈现阶梯型,今年深圳可能到了平台的部位,但是跌的可能性也不大,长远来看趋势是上升的。“从政策、金融、经济、人口和供应这五个层面来看,目前深圳还没有呈现出下跌趋势。上海如果从这些方面来看,更没有走熊的理由。”

易居研究院研究总监严跃进表示,二手房热是一个很大的信号,意味着此前“3.25新政”后上海房地产市场热度依然不减,所以要警惕下半年突然收紧政策的可能。否则,目前部分房源陆续步入到4万元/平方米的均价,将倒逼各类新政策的继续出台。