

# 楼市新政出台满月： 房企大力去库存 发展态势仍平稳

■中国城市报记者 郑新钰

自5月17日央行实施一揽子房地产政策以来,全国各地积极响应,通过降低首付比例、降低房贷利率、放松限购政策以及推动收购存量房等措施,为楼市注入新的活力。

6月17日,“517楼市新政”满月之际,国家统计局公布5月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况和1—5月全国房地产市场基本情况。

国家统计局新闻发言人、总经济师、国民经济综合统计司司长刘爱华表示,1月份至5月份新建商品房销售额、房屋新开工面积同比降幅有所收窄。但也要看到,政策效应释放还需要一定时间,目前房地产市场仍在调整过程中。

## 总体:政策效果逐步显现

5月17日,央行等部门“连发三箭”,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;下调公积金贷款利率水平;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%。

政策一经发布,激起千层浪。随后,多地火速跟进落实,根据各自情况纷纷出台相应的政策措施。

目前,新政出台已经满月,记者采访获悉,从市场来看,政策效果逐渐显现。

“端午假期是‘517楼市新政’和6月7日国务院常务会议后的第一个小长假,从新房市场表现来看,端午假期,房企普遍加大力度去库存,叠加节前政策带动,多数城市售楼处到访量较高,但成交仍低于去年假期。”中指研究院市场研究总监陈文静告诉中国城市报记者。

根据中指数据,端午期间(6月8日—6月10日),30个代表城市新房日均销售面积较2023年假期下降约16%,但较今年“五一”假期日均成交增长超六成。新房方面,端午期间,上海、广州、深圳、杭州、武汉等地看房量增加明显,其中广州、深圳、武汉日均成交面积较去年假期均出现增长;南京、郑州、天津市场区域分化现象持续,核心区项目表现尚可,郊区去库存短期仍承压。

二手房方面,端午期间重点11城中多数城市二手房成交套数较去年端午假期出现增长。其中上海、深圳在前期政策影响下,市场活跃度提升明显;无锡、南宁、温州、佛山、湖

州较去年端午假期有所增长。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉接受中国城市报记者采访时表示,按照以往经验,在一季度的楼市“小阳春”之后,5月份通常是销售淡季。根据5月的数据可以发现,市场目前呈现以下特征:首先,个别城市的回升和企稳现象更为明显,比如西安、杭州、上海和深圳这4个城市,数据增长尤为显著。这进一步说明了新政在特定城市中的积极效果。

其次,二手房交易比新房交易更受欢迎。这是因为二手房即买即住,在区位和交通上也有优势。与此同时,二手房的总价和单价相对可控,更能满足当前市场上以刚需和有改善性购房需求的购房者为主导的购房群体。

“从数据上看,无论是新房还是二手房,在大城市中,环比跌幅都相对较大。这反映出当前市场的一个特点,即降价成交仍是主流。”李宇嘉说。

上海交通大学国际与公共事务学院教授陈杰在接受中国城市报记者采访时表示,尽管国家统计局数据显示,1—5月累计的商品住宅销售面积同比下降23.6%,但主要是期房销售下降带来的。如果仅看现房销售,1—5月累计的商品住宅现房销售面积同比增长23.8%,5月单月销售面积同比增长37%。这显示,人民群众对没有烂尾或延期交付风险的现房购买意愿很高,表明潜在刚性改善性住房需求正在被激发出来。

## 市场:带看量回暖,置换需求提升

近来每到周末,上海白领小周都会穿梭于上海各个区域看房。这位已经在上海“漂泊”了近五年的女孩,在近期作出了一个重要决定——购入一套属于自己的住房。

“之前我一直没有买房,主要是首付支付能力不足。现在首付比例降低了不少,而且利率也低了,我经过观察和分析,认为现在是购房的合适时机。”小周说,购房不仅仅是她物质上的追求,更是精神上的寄托。她希望通过购房来给自己一个稳定的未来,让自己在这座城市里找到真正的归属感。

5月27日,上海“沪九条”出台:松限购、降首付、调利率……这份政策“大礼包”在切实刺激购房需求的同时,也让市场对一线城市政策调整的预期回升。

一个值得关注的数字是,5月份,一线城市新建商品住宅销售价格同比下降3.2%,降幅比上月扩大0.7个百分点。其中,北京、广州和深圳分别下降1.8%、8.3%和7.4%,上海上涨4.5%。

对此,陈杰分析,上海5月份新房价格上涨,主要受市中心一批豪宅新房项目集中上市的影响,不能直接代表上海房价出现上涨压力。但总体而言,上海新房市场还是比较平稳的,量价都比较平稳。

李宇嘉持有相似观点。他认为,新房的定价相对来说比较理性,在市场预期的推动下,一些新房获得了热销,但这并不能直接说明价格就会反弹,“我们可以观察到,前几个月上海二手房价格依然处于低迷状态。仅1个月的数据并不能说明问题,需要持续观察3个月的价格走势,才能更准确地判断市场是否真正稳定下来。”

记者注意到,目前一线城市中,只剩北京尚未全面跟进“517楼市新政”。

“虽然北京还没有出台大力度的政策,但明显感觉到市场已经回暖,近来交易量同比上涨20%—30%。”一位链家经纪人告诉中国城市报记者,近期在北京东五环区域的二手房市场中,挂牌出售的房源数量超过了购房需求,“当前北京仍处于去库存的阶段。”

房地产分析人士蔡宗翰在接受中国城市报记者采访时表示,当前,改善型住房的购房者是市场的主要消费群体。然而在他们出售现有自住房时,由于市场目前存在的结构性供应量失衡和流通性不足等问题,

这部分购房者的需求无法得到充分释放,这个现象值得重视。

对于北京楼市未来的走向,陈文静研判,整体来看,北京4月30日发布的楼市政策及“517楼市新政”一定程度改善了市场信心,但“517楼市新政”之后,北京仅落地了公积金降利率政策,对市场的拉动有限。由于购房者普遍预期北京将跟进降首付降利率政策,导致部分客户继续观望,等待政策落地以减轻购房首付及还贷压力。

李宇嘉认为,鉴于北京的特殊性,在贯彻“房住不炒”政策方面,北京的动力是最强的。研判北京近期房价的跌幅较大,政府可能会根据市场情况,调整相关政策以缓解市场压力,促进房地产市场平稳健康发展。

## 业内:预计楼市短期内仍呈现平稳发展态势

来自中指研究院的分析显示,从市场表现来看,新建住宅方面,房企推盘节奏放缓,受部分城市优质改善项目入市影响,百城新建住宅价格环比上涨;“517楼市新政”落地后,部分核心城市新房项目到访量出现增长,但从看房增加到成交回暖仍需时间。

二手住宅方面,业主“以价换量”带动百城二手住宅价格继续下探,二手房成交规模维持一定水平。

租赁住宅方面,重点城市租赁市场延续低温态势,租金环比继续下跌。

值得关注的是,6月7日,国务院常务会议强调,着力推

动已出台政策措施落地见效,继续研究储备新的去库存、稳市场政策措施。对于存量房产、土地的消化、盘活等工作既要解放思想、拓宽思路,又要稳妥把握、扎实推进。

对此,业内预测,随着核心一二线城市逐步落实各项举措,接下来市场有望进入政策兑现期,但市场恢复节奏仍依赖于居民收入预期的转变。同时,若地方国企收储已建成未售商品房等消化存量的政策能够较快落地,也将对改善房企现金流、化解行业风险起到积极作用。

陈杰表示,短期内楼市对“517楼市新政”及各地的政策细化会有一个消化期。目前看,市场信心有所巩固,人气有所升温。加上保交楼“白名单”工作持续推进,各地住房以旧换新、卖旧买新的政策推动,收储已建成存量商品住宅作为保障房的工作也正式在全国铺开。如果没有特殊事件冲击,楼市短期内应该还是会呈现平稳发展态势。

“建议保持政策定力,加强市场研判,洞察市场心态,适时再考虑政策加码或调整;建议政策保持一定的稳定性,先对前期政策做出评估,让市场消化一下,再考虑新一轮政策;政策应打‘组合拳’,而不是单个政策独立出台;要深度了解市场对政策的需求心理,尽量让政策组合总体达到市场预期或超市场预期。”陈杰说。

“政策短期利好释放完毕之后,市场或将会回归需求决定价格和销量,未来买方将成为市场价格和市场销量的主导者。”蔡宗翰研判说。



6月17日,国家统计局新闻发言人、总经济师、国民经济综合统计司司长刘爱华表示,5月中旬以来,有关部门和地区进一步调整优化房地产政策,房地产市场出现了一些积极的变化。图为山西太原一售楼部内,市民前来咨询买房。中新社记者 韦亮摄