



政策发力销售改善 楼市弱复苏在路上

尽管8月官方的房地产销售数据尚未出炉,但是从第三方研究机构的统计数据来看,房地产销售环比降幅继续收窄,这在央行公布的8月金融数据中也有所体现,个人中长期贷款环比改善明显,与地产销售走势一致。市场人士预计,9月、10月为房地产传统销售旺季,房企普遍加大推盘力度,供应端改善有利于提升市场活跃度。业内人士认为,随着各地房地产政策放松,地产销售有改善迹象。同时,“保交楼”措施与需求端的政策配合在一起,可能逐渐由量变形成质变,有望带来楼市需求的改善,地产销售弱复苏可期。

销售降幅环比大幅收窄

8月超90城发布稳楼市政策

地产销售弱复苏可期

尽管房企销售数据同比、环比继续下降,但是从降幅来看,同比、环比均有收窄,特别是环比降幅收窄明显。

克而瑞研究中心的数据显示,8月,百强房企实现单月销售操盘金额5190.1亿元,环比下降0.8%,同比降低32.9%。而7月的环比、同比降幅分别为28.6%和39.7%。8月的环比降幅大幅收窄。

累计业绩来看,百强房企1月至8月销售操盘金额的同比降幅仍保持在47.4%的较高水平,降幅较1月至7月的49%也有所收窄。

对于8月地产销售数据环比大幅收窄的情况,克而瑞研究中心副总经理杨科伟表示,百强房企销售业绩降幅收窄,说明市场没有继续恶化,也说明企业竞争格局继续向头部房企集中,尤其是国企更突出。至于销售降幅收窄的原因,杨科伟认为,原因是多方面的,有供应增加的因素,尤其是去年二三轮集中供地的国企项目上市,项目房价下调和部分以价换量营销,还有二套房首付和利率下调的政策刺激等。

8月中央及地方楼市政策暖风频吹。中央层面,8月16日,国务院总理李克强主持召开经济大省政府主要负责人经济形势座谈会提出,支持

9月以来,各地购房支持政策持续出台。如江苏常州二手房全面取消限售;海南省、河北石家庄、广东汕尾推行“一人购房全家帮”相关住房公积金互助政策;吉林双辽出台鼓励农民进城购房补贴优惠政策;浙江丽水提高住房公积金贷款最高限额;湖南浏阳市限时发放购房补贴;江苏泰州降低住房公积金贷款首付比例、提高贷款额度、给予购房补贴等。

据中指研究院监测,今年中秋假期期间,多地“以价换量”现象仍在,特别是三四线城市,短期内“以价换量”现象或将延续。中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静表示,短

从重点城市成交情况来看,8月,30城成交面积环比下降13%,同比下降达31%。而7月的环比降幅为16%,同比降幅为33%。8月同环比降幅均有收窄。

另外,央行最新公布的金融数据显示,8月份新增贷款1.25万亿元,同比多增390亿元。分部门看,新增住户贷款4580亿元,其中,短期贷款增加1922亿元,中长期贷款增加2658亿元。而7月的金融数据为,新增贷款6790亿元,同比少增4042亿元。分部门看,新增住户贷款1217亿元,其中,短期贷款减少269亿元,中

住房刚性和改善性需求。8月20日,5年期以上LPR大幅下调15个基点,为各地房贷利率的下行释放空间。8月24日的国常会提出,允许地方“一城一策”灵活运用信贷等政策,合理支持刚性和改善性住房需求。8月31日的国常会再次提出,支持刚性和改善性住房需求,地方要“一城一策”用好政策工具箱,灵活运用阶段性信贷政策和“保交楼”专项借款。

地方层面,浙江嘉兴和海宁、江苏昆山和太仓、苏州、无锡等多个长三角地区城市出台楼市宽松政策超10余次,包括优化公积金贷款、降低首付比例、放松限购政策、购房补贴等多个方面。中原地产研究院统计

期来看,各地因城施策力度有望加大。另外,9月、10月为房地产传统销售旺季,房企普遍加大推盘力度,供应端改善有利于提升市场活跃度。

9月以来,地方政府加快推动“保交楼”,其中,河南郑州成为“保交楼”的排头兵。9月6日,郑州召开了强力攻坚“保交楼”专项行动动员会,解读5个“保交楼”专项行动方案。9月7日,郑州市发通知要求,10月6日前,实现郑州全市所有停工问题楼盘项目全面持续实质性复工。近日,恒大集团董事长许家印要求,相关地区公司要在9月30日前必须全面复工,竭尽全力做好复工复产“保交楼”工作。

期贷款增加1486亿元。

招商证券银行业首席分析师廖志明认为,8月新增贷款同比多增,且结构有所好转,符合预期。其中,住户部门中长期贷款环比明显改善,表明个贷有所复苏,这与地产销售走势一致,意味着,随着各地房地产政策放松,地产销售有改善迹象。

廖志明同时指出,8月委托贷款大幅增加1755亿元,扭转资管新规落地以来的下降趋势。公积金贷款亦为委托贷款,8月委托贷款大幅增长,或与不少城市公积金贷款政策大幅放松有关。

数据显示,8月当月,已经超过90城发布了稳楼市政策接近120多条。其中,近20城提高了公积金贷款额度和降低了首付成数。

与此同时,8月19日,住建部、财政部、人民银行等有关部门出台措施,完善政策工具箱,通过政策性银行专项借款方式支持已售逾期难交付住宅项目建设交付。此次专项借款精准聚焦“保交楼、稳民生”,严格限定用于已售、逾期、难交付的住宅项目建设交付,实行封闭运行、专款专用。通过专项借款撬动、银行贷款跟进,支持已售逾期难交付住宅项目建设交付,维护购房人合法权益,维护社会稳定大局。

中信证券联席首席经济学家明明认为,“保交楼”是恢复居民购房信心的第一步,与需求端的政策配合,可能逐渐由量变形成质变,有望带来楼市需求的改善。本轮地产周期有望沿着销售-信用-投资的路径逐步复苏,但与之前几轮周期相比,这一轮周期中销售的复苏可能偏弱,且继续向后端传导的速度可能偏慢,拉长整个复苏周期。

对于接下来的销售走势,杨科伟表示,整体走势继续筑底,“金九银十”或将缺席,沪杭等个别热点城市率先回正,绝大多数城市将继续盘整徘徊。 (据《证券时报》)