

2月份房地产市场更加活跃

住房需求进一步释放



网络图片

3月16日，国家统计局公布的数据表示，今年2月份70个大中城市商品住宅销售价格环比上涨城市个数继续增加，各线城市商品住宅销售价格环比总体上涨，二手住宅价格环比全线止跌。专家表示，从市场供需两端、市场预期、政策落实等三方面情况看，房地产市场出现积极变化，企稳回升信号明显。

据国家统计局测算，2月份，70个大中城市中，一二三线城市新建商品住宅销售价格环比分别上涨0.2%、0.4%和0.3%；一二线城市二手住宅销售价格环比分别上涨0.7%和0.1%，三线城市二手住宅销售价格环比由上月下降0.4%转为持平。从上涨城市数量看，新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨城市分别有55个和40个，比上月分别增加19个和27个。

对于市场复苏的主要原因，国家统计局城市司首席统计师绳国庆表示，主要是政策效果逐步显现及住房需求进一步释放。

“一方面，近期各地因城施策优化房地产调控政策，降低了购房成本，进一步释放刚性和改善性住房需求；另一方面，保交楼工作扎实推进，有力保障了购房人合法权益，房企的合理性融资得到改善，市场信心正在恢复。”中原地产首席分析师张大伟说。

记者近期走访一线城市楼市发现，二手房市场更加市场化，供需反馈较新房市场更快。目前北京和上海楼市活跃度回升，二手房市场交易情绪回暖。对于上海部分新盘项目，购房者到访、认购量数据回升明显。不少房企营销负责人认为，由于经济基本面预期较好、潜在购房需求活跃，北京和上海房地产市场回暖行情逐渐显现，新房、二手房成交活跃度有望延续。

国家统计局数据显示，2月份，北京、上海二手住宅销售价格环比分别上涨0.8%和1%，上海的二手房价涨幅与成都、无锡并列全国第一。此外，西安、徐州、天津、南京、广州、深圳等城市的二手房价环比也有较为明显的涨幅。

国家统计局新闻发言人付凌晖分析说，去年由于多重因素的影响，房地产市场整体处于下行状态，一些头部房地产企业资金链出现了问题，一些地方甚至出现了住房交付困难的问题。对此，中央高度重视，各地区各部门积极出台政策稳定房地产市场，坚持“房住不炒”、因城施策，满足房地产企业的合理融资需求，支持刚性、改善性住房需求。去年保交楼政策对民生保障起到了很重要的作用。

“今年来看，在一系列政策作用下，随着经济转暖，房地产市场出现了一些积极变化，主要表现在市场销售降幅明显收窄。”付凌晖说，1至2月份，商品房销售面积同比下降了3.6%，降幅比去年全年大幅收窄；商品房销售额同比下降0.1%，也明显收窄。与此同时，房地产企业到位资金、开工、投资方面也在改善。总的来看，目前房地产市场还是处在调整阶段，后期随着经济逐步改善，市场预期转好，房地产市场有望逐步企稳。

值得关注的是，在重点城市房价企稳的同时，部分地区楼市复苏较为迟缓，面临市场压力。易居研究院发布报告称，各地应持续激活合理住房消费需求，确保量价平稳。

同比方面，房价涨幅仍显弱势。据国家统计局测算，2月份，一线城市商品住宅销售价格同比上涨、二三线城市同比降幅收窄。70个大中城市中，新建商品住宅销售价格同比上涨城市有14个，比上月减少1个；二手住宅销售价格同比上涨城市有7个，比上月增加1个。

对于目前供过于求、存在明显去化压力的三四线城市及一二线城市远郊区，有业内人士建议适时进行限购政策调整，如降低非户籍家庭社保缴存年限要求等；加快人才落户，支持其购房消费。有行业人士指出，随着市场逐步企稳，北上广深等热点城市可能面临新一轮房价上涨压力，相关政策调整依然要慎重，防止市场出现大起大落。

(据新华社电)

LPR已连续7个月“按兵不动” 房贷后续还会降吗？

3月20日，央行授权全国银行间同业拆借中心公布了新一期贷款市场报价利率(LPR)。其中，1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%，与上月相比均保持不变。这也意味着LPR自2022年8月下降之后，已经连续7个月维持不变。专家表示，短期继续引导LPR下降的空间相对有限。但通过“定向降息”、提振地产等需求，仍是政策引导方向。

LPR不变符合预期

17日，央行宣布于3月27日降低金融机构存款准备金率0.25个百分点。这次“超预期”降准也引发了市场对本月LPR能否下调的猜想。

不过，在央行3月15日中期借贷便利(MLF)操作中标利率与上月持平的背景下，多位专家表示，3月LPR报价的定价基础未发生变化，本月LPR维持不变符合预期。

此外，招联金融首席研究员董希淼提到，今年以来人民币贷款增长迅猛，信贷扩张过快导致银行负债压力加大、成本增加，减少加点的动力不足。

央行数据显示，2月份，人民币贷款增加1.81万亿元，同比多增5928亿元。开年以来，银行发行的同业存单量价齐升，3月1日至15日同业存单加权平均利率为2.66%，高于1月2.45%、2月2.58%的平均利率水平。

“此次降准可释放低成本资金5000—6000亿元，推动银行负债成本下降60亿元左右，但尚不足以达到LPR报价单次5基点的调整步长。”民生银行首席经济学家温彬表示。

董希淼还分析称，本月LPR维持不变，还可能考虑到贷款利率已经处于历史低位以及内外均衡等问题。2022年以来，5年期以上LPR已下降3次，企业贷款利率处于较低水平。而在美国仍然进行加息的情况下，LPR维持不变，也有助于人民币汇率保持基本稳定。

LPR未来调降空间有限但房贷还会降？

在温彬看来，后续LPR的调降，仍有赖于MLF利率下调和银行负债端成本节约的累积效应，且央行认为当前的实际利率水平已较为合适，短期继续引导LPR下降的空间相对有限。

不过，他也表示，通过差异化的“定向降息”、提振地产等需求，支持实体经济重要领域和薄弱环节，仍是政策引导方向。

“随着楼市因城施策、明显分化的情况下，LPR普遍下降的效果需要重新评估。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉也提到。

1月，央行、银保监会发布通知称，新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。在李宇嘉看来，该政策事实上是LPR的精细化或因城施策的深入。

与LPR普遍下降相比，李宇嘉认为，LPR进一步差异化、因城施策，有助于更加精准地扶持楼市明显下行的城市，通过降低按揭月供，稳定房价下跌城市的需求基本面和市场预期。

(据中新社电)