

咨询量和到访量都有所增长,购房意愿提升明显

新政后首个周末,我省多地楼市反应积极

5月17日,央行宣布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,并下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点。这套被称为“王炸”的楼市新政组合拳,对房地产市场将有何影响?

5月18日、19日是央行房地产金融三大新政出台后的首个周末,记者在山东多地探访发现,不少新盘和二手房咨询量和到访量都有所增长。



5月19日下午,在济南历城区一处楼盘售楼处,地产顾问正在向客户介绍项目情况。

大众日报·大众新闻客户端
记者 刘笑笑 贾涵宇 苏月鹏

新盘看房者众多 但大多数仍在观望

5月19日下午,在济南历城区一处楼盘售楼处,地产顾问张先生介绍,平时一天前来咨询的客户在四五组,政策下来后的这个周六,前来咨询的客户达到了15组。“我有个客户已经交了意向金,但目前出台的政策是公积金贷款方面的,他要等商贷政策出台后再来交款。”张先生说,“每个在售的小区都有观望的人,大家都怕买亏了。”

在另一处楼盘的售楼处,大厅内人流密集,仅在楼房沙盘处就围着3组前来咨询的看房者。“政策出来后,来咱们这里看房子、买房子的人都多了。”房产顾问钟女士表示。

当天下午,在位于青岛市市北区的一处新盘售楼处,不时有车驶入。李先生当天在市区转了两个楼盘后来到这里,“先对比一下看看,选好了就随时入手。”李先生坦言,自己目前居住的是套小户型,一直想置换一套大户型住房。房贷新政出台,使其准备出手购房,“无论是首付比例降低,还是公积金贷款利率降低,都会让我们购房压力小不少。”

在该售楼处,会客区几乎都坐满了人,置业顾问正忙着给看房者讲解。“本来周末的看房量就大,这个周末到访量还没看出有特别明显的增加。但是看房者的购房意愿强了,一算首付款、月供、总利息支出都降了,都挺开心的。”一名置业顾问告诉记者。

东营市东营新区一处楼盘的售楼处,这个周末同样比较热闹。“周末这两天来看房的人非常多,很多人问政策什么时候能

落地。”5月19日,一名销售人员告诉记者,虽然看房者众多,但当场拍板下单的还是少数,下单的客户中就有因为首付比例下调选择立即入手的。“但是大部分人还是在观望,看看房价是不是真的到底了。”他说。

二手房东迎来及时雨 热门小区到访量翻番

感受到市场反应的,还有房屋中介。“新政一公布,紧接着就有客户联系我,咨询‘现在能不能入手了’。”5月18日下午,在位于青岛市的科威不动产保利百合花园店,店长邢春燕告诉记者,房贷新政出台后,截至当天下午,已经有7名购房客户向她咨询新政影响。

邢春燕前两天带看新房的数量在4组,周末带看量达到了7组。“从客户的语气中能感受到,他们对于房贷新政出台是很高兴的,给我们的反馈很积极,让我们也对市场的信心很足。”邢春燕说。

邢春燕从事房屋中介行业已经18个年头,“这是我从业以来遇到的力度最大的楼市政策”,她认为,政策出台后,楼市去存量速度会加快。她以一个3000户的二手房小区举例,目前的二手房挂牌量为162套,预计受政策影响,一个月的去存量能达到四五十套,“最后回落到100套左右的挂牌量算是正常值。”此前,该小区的二手房挂牌量接近200套。

虽然从目前客户反馈来看,二手房东还没有做出反应,但是邢春燕认为,政策组合拳对于房东来说是及时雨,“因为此前对市场的观望情绪太久了。”不过,她认为,目前新政刚出台,市场反应可能不会太明显,“预计两个月后才能真切感受到政策的影响。”

位于济南槐荫区的保利琅悦于5月19日上午卖出了4套

房,下午又卖出3套。“政策出台后出现了一波看房热,周末看二手房都到晚上九点多,5月19日保利琅悦看房人数增加了一倍。”链家房地产经纪人李元浩说。

李元浩说,找到他并有意向看房的人群,看二手房的要多于新房。“二手房相对价格低,有购买二手房需求的大都是刚需。”李元浩表示,二手房的业主可以根据房子所在位置的均价,并结合自己出手的紧急程度自行定价。随着新政策的出台,二手房业主并没有盲目提高价格。因为目前大部分想要出手的二手房都是高层,业主想要卖掉后换小高层或洋房,甚至部分业主会顺应市场,降低房价。

东营一名从事二手房交易的中介工作人员告诉记者,这段时间东营房价相对稳定,新政策出台之后,市场还没有太大波动。不过他们业内都在讨论,“感觉楼市的春天快来了”。

专家建议政策尽快落地 切实做好保交房工作

中国生产力学会常务理事、中国社科院特邀房地产专家冯显泉认为,此次的房贷政策力度空前,对房地产市场稳定的积极信号非常明显,也说明了政府对于去库存和支持合理住房需求高度重视。此举不仅能增强购房意愿,而且对提振整个房地产市场都有积极作用。

“对于那些原本有购房意向但尚在观望的消费者,这一政策可能会成为促使他们做出购买决定的关键因素,预计五、六月份的成交有可能会出现一波回升。”冯显泉说,各个房企应该抓住政策的有利窗口期,迅速推盘去库存,让政策尽快落地,压实各方责任,切实做好保交房工作。

大众日报·大众新闻客户端
记者 董婉婉

5月17日,央行连续发布了三项关于房贷新政策,这些政策在山东落地情况如何?

部分城市存量贷款利率调整步伐现差异

据不完全统计,山东目前已经有济南、淄博、潍坊、济宁、聊城、泰安、威海、日照、滨州、德州、临沂等城市同步下调公积金贷款利率。

多数城市规定,2024年5月18日起新受理贷款和5月18日前未发放的贷款利率统一按照央行要求执行。存量贷款自2025年1月1日起调整。

值得关注的是,部分城市对存量公积金贷款调整有附加的期限要求。

比如,临沂要求,2024年5月18日前已经发放的个人住房公积金贷款,贷款期限为一年以上的仍执行原利率;贷款期限在一年以上的,自2025年1月1日开始,执行调整后的利率标准。

再如,潍坊要求,2024年5月18日之前发放的住房公积金贷款,贷款期限在1年以上的,贷款利率将在2025年1月1日进行调整;贷款期限为1年(含)以内的,贷款利率不作调整。

山东大学经济学院教授李铁岗对记者表示,政策调整向市场传递出积极信号,有助于稳定购房者 and 投资者对房地产市场的信心和预期,推动市场平稳发展。

在山东合富辉煌副总许传明看来,政策调整后,在一个静态理想化状态下,花更少的首付可以去撬动更高的总房价,有望提振市场,刺激鼓励消费者购买。若一些核心城市加快跟进相关举措,有望对市场情绪产生更大的带动作用。

青岛烟台济宁阶段性取消房贷利率下限

根据最新政策,在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的同时,央行各省级分行按照因城施策原则,指导各省级市场利率定价自律机制,根据辖区内各城市房地产市场形势及当地政府调控要求,自主确定是否设定辖区内各城市商业性个人住房贷款利率下限及下限水平。

记者了解到,自2024年4月1日起,青岛、烟台和济宁市已阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限。

部分山东金融机构反映,这些城市的房贷利率下限取消

后,利率会有一定下行,但市场经充分竞争后又形成新的较稳定的均衡水平,有利于满足当地居民合理购房需求,对当地新发放房贷有带动作用。

记者还发现,根据上海易居研究院数据统计,截至3月份,全国百城新建商品住宅库存去化周期即存销比为25.3个月。与此同时,济南位列百城中去化周期最小的10个城市之一,去化周期仅需12个月左右,具备继续供地的条件。

对此,许传明表示,针对济南这类去化周期健康程度高的城市,商业银行在全国统筹的范围之内,可能给到的下调利率期望就不会太高,不过这要看各家银行的管理决策等因素。无论是按揭还是利率调整,不同的城市差异化很强,根据因城施策原则,总体给各地留下的余地较大。

保障性住房、人才安居……持续消化存量优化增量

除了信贷政策继续宽松外,对于“支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房,用作配售型或配租型保障性住房”也是此次政策调整的关注点。

2022年9月,济南城市发展集团宣布将在全市收购3000套商品房,用于租赁储备住房。同年的12月,济南城发集团再次发文称,第二批房源公开收购工作已启动,在济南市区范围内再次收购存量房源用于租赁储备住房,房源要求“布局合理、配套完善、手续齐全、保障品质”;

2023年4月,胶州市发布《胶州市收购存量商品房作为保障性住房工作方案》,提出,2023年拟定由市属企业出资15亿元,收购1500套存量商品房作为保障性住房使用。2024年1月,青岛市首批租赁住房贷款支持计划试点贷款正式落地,首批试点贷款18.5亿元,支持收购首批存量住房项目7个,用于向新市民、青年人等群体提供保障性租赁住房……业内人士认为,近期包括杭州临安收购房源充当公租房、云南大理收购房源充当保租房等,均是各地“以购代建”的典型案

例,这些措施对于消化存量、优化增量都有着积极的作用。许传明认为,地方政府以收储方式去库存,其重心在于房企新房库存,有助于房企快速回笼资金。最新政策出台后,央行配套3000亿元保障性住房再贷款,商业银行还能再配套,这样的规模,对于缓解行业的高库存、解决高库存带来的行业上下游风险所起到的作用非常重大。

房贷新政‘三箭齐发’,山东落地情况如何