



# 调控由堵转疏 提振楼市信心

继3月1日起央行下调金融机构人民币贷款和存款基准利率后,3月28日楼市再迎来利好,使用公积金贷款购买首套普通自住房,最低首付款比例为20%等系列政策,让全国楼市信心十足。



## 政策提振楼市信心

2015年以来宏观经济增速不断下降,其中,占国民经济支柱性地位的房地产业市场表现尤其疲软。在楼市新政出台后,稳定楼市政策效果逐渐显现。从价格上看,据中国房地产指数系统百城价格指数的调查,3月全国100个城市(新建)住宅平均价格为10523元/平方米,环比下跌0.15%,跌幅进一步收窄。从成交量看,2015年3月份,易居房地产研究院监测的30个典型城市新建商品住宅成交面积为1439万平方米,环比增长71.2%,同比增长8.3%。尤其是3月30日新政出台的次日,受监测的30个城市中,有28个城市的成交量出现了环比增长态势。

业内人士分析,新政仿佛强心针,对恢复市场信心、释放去库存压力产生一定效应。中指院的分析师表示,一系列楼市组合拳出台后,改善型需求将获得大力支持。当前购房者的购房成本降低,一定程度上将刺激部分观望需求入市,推动成交回升。

## 去库存压力依然很大

然而仍有不少业内人士认为:房贷新政或只能对房地产市场起到短期提振作用,长期依然难以改变房地产下滑颓势。

民生证券研究院执行院长管清友表示,去年9·30房贷新政和11·22降息之后,房贷利率虽然开始下降,但量依然偏紧。全国整体销量仍未企稳,库存居高不下。房地产业低迷,一方面通过上下游产业链加大经济下行压力,另一方面拖累地方政府土地出让金收入,加剧地方财政和债务压力。

而且从长期看,房地产高库存的压力仍如“泰山压顶”。仅从去年看,根据国家统计局数据,去年全国在建、竣工和新开工的商品房合计有101.2亿平方米,其中商品住宅72.1亿平方米。而去年商品房销售面积为12.1亿平方米,其中住宅销售10.5亿平方米。供需如此悬殊,前几年过量供应土地形成的泡沫短期内难以消化。并且对于一些库存比较大的城市,主要任务还是快周转、快去化。一线城市的核心地段或价格微涨,但是二三线城市主要还是去库存的概念,价格不太可能有大的上涨。

清华大学中国与世界经济研究中心研究员袁钢明还担心,房贷新政会对中国花费很大气力推进的过剩产能清理带来阻力。在房贷新政的刺激下,可能会有一些开发商又开始大力开发。过去几年,房地产的高速发展,带动上下游产业链产能大量增长,以至于造成了多个行业的产能过剩。从2011年开始,中国一直在致力于清理过剩产能,以促进经济恢复。现在,房地产开发如果再度扩张,钢铁、水泥等这些已经过剩产能调整的行业将死灰复燃。

## 部分银行开发商

## 落实新政仍需时间

如今,距离新政颁布已经过去大半月,记者发现,多数开发商在售房过程中,仅在传递

政策将给市场带来的利好,对于涨价、促销并无过多动作。且济南部分新盘仍不支持公积金贷款。“公积金贷款回款周期较长,我们往往不给购房者推荐。”济南西部某楼盘置业顾问告诉记者,且近期商贷仍然没有太大的折扣。“虽然降息、降准等系列政策利好,但是现在大部分银行的商贷利率仍然是基准利率,能打折的银行也往往要求附上一一定的理财产品。”但某置业顾问也表示,按照政策要求首付比例已经下调,对于已经有一套且贷款还清的购房者,只需付40%的首付即可贷款。对此,有银行业内人士表示,虽然相比去年,银行资金稍有宽松,但是新政全面落实尚需一段时间,且在落实过程中,银行不会采取“一刀切”策略,在实际操作中银行将根据不同区域、不同类型的客户,灵活设定相应比例的首付和利率要求来控制风险。

(楼市记者 韦超婷整理)



# 历下实验小学(凯旋校区) 现已封顶

## 明年开学在望

90-131平米全明户型 距离交房仅剩7个月



VICTORY MANSION

**凯旋公馆——历下主城人文社区,幸福在此绵延。**

2万平法式中央园林部分实景呈现,亭台水榭,湖柳绕堤,花香满径。

110米超大楼间距,移步换景,推开窗更是视野开阔,清风穿堂。

大润发、华信银座近在咫尺,步行十分钟,生活全搞定。





6796 8777

项目地址: 历下区化纤厂路与华能路交汇处 | 开发商: 山东钢铁集团房地产有限公司 | 整合推广: 俊奇高斐

特别声明: 本资料不作为开发要约,亦不构成双方买卖合同附件,一切数据最终以政府有关部门批准文件为准。