

房贷新政将拉动刚需购房意愿

小康家庭预期不动产投资意愿小幅回升

上周举行的“不动产市场趋势与财富配置——交银中国财富景气指数第25期发布会”上,交通银行披露,小康家庭预期不动产投资意愿止跌回升,从上期的100临界点,小幅回升2个百分点,本期报102点。

统计局公布数据显示,8月全国70个大中城市住宅均价已连续4个月环比下跌,跌幅继续扩大至1.15%,表明楼市仍处于调整周期。这在本期小康家庭不动产投资意愿当中也有所体现。

本期不动产投资意愿指数报95点,继续处于不景气区间。其中,小康家庭对当前的不动产投资指数已是连续第12个月下滑,本期下滑3个百分点,达89点。

从持有不同房产套数家庭来看,预期不动产投资意愿的回升主要是受到了刚需家庭未来入市意愿增强的影响。具体来看,本期无房家庭和仅有一套自住房家庭未来入市意愿比上期上涨了20个百分点,是拉动预期不动产投资意愿小幅回升的主要原因。

“央行的新政策力度要比想象中的大。”交通银行首席经济学家连平表示,但由于市场本身还有惯性,所以房价不会一下子就涨起来。“但指数先行,这可能意味着明年房地产市场会出现大变化。”

北京师范大学金融研究中心主任钟伟在会上表示,即便是房贷新政策实施,也要考虑名义利率和实际利率的差别,比如银行可能会要求贷款人先期在银行存入一定数额资金,然后再发放贷款。

钟伟强调,“目前银行业务分化严重,重点和风险容忍度也不一致,再加上银行区域特性和规模的不一,因而在利率方面五大行与股份行应该各有各的招数。”

钟伟预测,随着限购限贷政策以及棚改政策的调整,2015年一二季度一线城市房地产将达到一个拐点,而全国性房地产业要实现量价取得平衡则要到明年三四季度。

此外,交行调查还显示,从各类投资产品的投资收益来看,得益于近期沪深股市的上涨,本期股票、基金、债券、银行理财等多数产品的投资收益均有不同程度的上升。特别是股票是本期投资收益最好的投资品。与各类投资产品收益指数保持一致,更多小康家庭表示将在未来增加对股票、基金、期货的投资。相比之下,银行理财产品投资热度有所减弱,但仍是小康家庭投资首选。

全国40余城限购松绑,不少城市同时放松限贷

“金九”35城新房成交环比涨一成

金九前夕,全国40余城限购松绑,不少城市同时放松限贷,楼市回暖预期强化。9月全国主要的35个城市新房成交套数为211136套,环比上涨11.66%,同比下降6.14%;成交面积为2178.16万m²,环比上涨11.22%,同比下降6.11%。总体成交量涨幅较8月增加了10个百分点以上,金九传统旺季效果稍显。北京闯入了全国35城成交总量前十,位居第七。



成交量上涨 城市不断增加

据搜房网数据监控中心监控的35个城市中,9月新房成交套数环比上涨的城市为22个,占比62.85%,其中涨幅在20%以上的城市有8个:包头、贵阳、昆明、东莞、南昌、重庆、哈尔滨、石家庄等城市在列。其中包头涨幅最为突兀,成交套数为10237套,环比上涨484.64%,较8月增加了9000多套。据了解,9月包头房交会开发商促销力度大,5天成交了7000多套,完爆9月数据。一线城市中,上海和深圳保持上涨趋势,广州和北京成交下滑。受自住房成交影响,北京9月仅成交了7975套,环比下跌23.92%,涨跌幅位居全国倒数第二。而广州也仅成交4345套,环比下跌10.08%,居全国倒数第六位。

与去年同期相比,9月全国35城新房成交套数较8月上涨的城市为15个,占比42.86%,其中涨幅在30%以上的城市有6个。包头仍然位居榜首,同比上涨176.98%,福州、宁波、昆明三城同比涨幅超过6成。值得注意的是,一线城市成交套数同比垫底,北上广大跌4成左右,分别位居全国倒数第4、5、2位。

类一线城市成交领衔

在重点监控的北京、上海、广州、深圳、成都、杭州、天津、武汉、重庆等九个城市中,9月新房成交套数环比上涨的城市为上海、深圳、杭州、武汉和重庆,仅重庆涨幅超过20%;而成交套数同比上涨的城市为杭州和武汉,其中北京、上海、广州和天津,跌幅为40%左右。

9月全国34城685盘推新

据搜房网数据监控中心统计显示,9月全国34城共有685个楼盘推新,数量环比上涨13.78%,同比下跌16.46%。楼盘推新量超过20个的城市有17个,占比一半。其中三亚、徐

海、广州和天津,跌幅为40%左右。在限购和限贷双重影响下,一线城市楼市成交已出现疲软现象,而成交的主力转移至新晋的一线城市,诸如成都、杭州、天津、武汉、重庆等。据搜房网数据监控中心

统计显示,全国35个城市成交套数排行中,仅北京闯入前十,成交7975套,位居第七,上广深掉队,其中上海6389套位列15名,广州4345套位列24名,深圳3118套位列28名。在成交面积方面维持了基本一致的排位。

新楼盘为44个,高居全国榜首,环比上涨33%;北京则有27个楼盘推新,环比上涨28.57%,广州基本持平北京,有26个楼盘推新,环比涨幅高达62.50%。

上个月居住价格 同比上涨1.6%

15日,国家统计局发布了最新一期全国居民消费价格指数(CPI)数据。数据显示,9月份全国居民消费价格总水平同比涨幅比上月回落0.4个百分点至1.6%,不仅为年内新低,也创下了2010年2月以来的最低点。至此,今年前三季度全国居民消费价格总水平比去年同期上涨2.1%。从环比来看,9月份全国居民消费价格总水平上涨0.5%,其中城市上涨0.5%,农村上涨0.4%,显示出今年以来全国消费价格总水平继续呈现逐月轻微增长的水平。

房租连涨57个月

在上个月的分类别居民消费价格中,衣着和食品涨幅最高,均超过2%,烟酒和用品、交通和通信略有下降,其余均有1%至2%的涨幅。值得注意的是,上个月居住价格同比上涨1.6%,其中住房租金价格上涨2.6%。这已经是在国内商品住房价格接连出现整体回落后,住房租金价格的连续第57个月上涨。在国家统计局上月公布的全国70大中城市8月房价数据中,绝大部分城市商品住宅价格环比下降,房价下降城市达到68个,显示全国商品住宅依然处于降价区间。这与租房价格的接连上涨形成了鲜明对比。

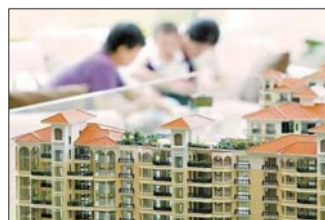
食品价格同比上涨2.3%

食品价格依然是影响CPI变动的最主要因素。从9月份的数据来看,食品价格同比上涨2.3%,影响居民消费价格总水平上涨约0.78个百分点。其中,鲜果和蛋类的价格涨幅最大,分别达到16.7%和12.9%,分别影响居民消费价格总水平上涨约0.33个和0.12个百分点。同时,鲜菜的价格则有较大跌幅,达到9.4%;猪肉价格则继续同比下降2.9%。从环比看,9月份全国食品价格上涨0.8%。其中鲜菜价格上涨3.9%,猪肉价格上涨2.3%,鲜果价格上涨1.5%,水产品价格则下降了0.7%。

四季度降价

出租房源将增多

虽然房租涨幅趋缓,但上涨还是让很多人感到压力巨大,核心地段租金上涨更快。随着四季度进入租赁淡季,为了缩短空置周期增加收入,降价出租的房源将增多。预计未来租金价格有望进一步回落。



多家大型房企推出养老地产项目

3-5年内或出养老地产支持政策

在刚闭幕的首届中国国际老龄产业博览会上,有多家地产商高调宣布“试水”养老产业后的“成果”。全国老龄办宣传部主任刁海峰表示,未来3-5年可能会出台针对养老地产的支持政策。

保利地产董事长宋广菊在博览会论坛中表示,保利地产将全链条介入做养老产业的引

领者,计划在“十三五”期间旗下楼盘全面实行适老标准。今年10月,上海万科首个养老地产项目将落地上海万科城市花园。

而蓝城中国董事长宋卫平打造的第一个养老地产项目乌镇雅园也高调问世,第一期将在本月底交付使用。

和房企的高调相比,养老

产业的发展仍不尽如人意,政策、资金的掣肘仍然存在。

全国老龄委办公室副主任鲍学全表示,2050年将达到4.8亿。国家发改委预测,我国老龄产业规模到2020年-2030年分别是8万亿和22万亿,对GDP的拉动作用分别是6个百分点和8个百分点,产业前景非常可观。但是,这条产业链并未完

全打通。宋广菊坦言,目前中国养老产业定位不够高,缺乏统一的推动机构。

目前,养老地产开发成本高,盈利模式不清晰,融资渠道相对有限,对开发商资金和经营能力要求较高。业内希望政府能在土地价格、税费等方面给予优惠,同时给予一定的政策补贴。