

加速回暖，再等就错失买房良机了

研究员/杨科伟、余仁花

楼市不起，救市不断。“金九”后期市场表现虽略有起色，但依然成色不足，限购限贷利好基本出尽后，10月地方政府救市政策频出，转向公积金、补贴和契税等方面。10月重点城市去化速度大幅提振，已然大大超出9月份和2014年年内平均水平，诸多城市创下年内高峰。

■ 利率优惠极为有限，救市政策重点转向公积金、补贴和契税

“9.30”政策以后，各大银行虽陆续响应，但利率基本以基准利率为主，优惠极为有限。10月，中央政府再度发力，三部委联合印文，降低公积金使用门槛、放宽公积金贷款额度调整条件、取消多项公积金贷款费用，并要求各地实现公积金缴存异地互认，为提高公积金使用效率迈出了一大步。随后，广州、深圳、广西、湖南、福州、长春、苏州、扬州和杭州9城纷纷出台细则，提振市场信心。而广西、长春、沈阳、武汉和大连还在公积金贷款和提取条件方面做了适度调整。

此外，部分城市还选择了采用补贴的方式来提振市场，直接和间接的减轻刚需购房压力。如宁波规定在甬就业的10年内高校毕业生可获购房补贴；潍坊则对刚需和改善型需求采取契税补贴；天津也下调了契税比例；北京则调整了普通住宅标准。

■ 市场供应回归常态，成交加速回暖之势愈加明显

从市场供应量来看，9月集中推盘，10月重点城市供应量开始回归常态，近8成城市大幅下滑。一线城市除上海外供应量都在90万平方米以下，除北京同环比均上升外，其余三城同环比均大幅下滑，平均跌幅甚至超过50%；从供应量来看，二、三线城市两极分化更为明显，南京、杭州等5城供应量都超过100万平方米，其中，重庆更是达到230万平方米，而厦门、南昌、常州等城市却不足30万平方米。

从成交表现来看，得益于中央及地方政府的政策刺激，10月重点城市去化速度大幅提振，虽然成交量较2013年10月的高点有一定差距，但已然大大超出9月份和14年以来的平均水平，与2012年同期相比也有比较明显的提升。重点城市中，除合

肥、南昌、长春和长沙四城环比下降外，其余全部上升，且近半数城市环比涨幅在 20% 以上。一线城市较为显著，四大城市成交量环比全线上涨，环比涨幅超过 25%，同比虽以下降为主，当跌幅明显收窄；而二三线城市中，8 成重点城市成交量环比上升，其中，武汉、杭州等地方调控放宽持续推进的城市，成交量均迎来了较大幅度的回升，武汉 10 月成交量达 183 万平方米，同环比均大幅上涨；而南昌、合肥、长春等城市成交量不但没有起色，反而出现不同程度的下降。

但是总体来看，重点城市依然库存高企，去化压力较大，一线城市中，北京 10 月底库存超过 1000 万平平米，消化周期达到 17.6 个月，而深圳 10 月底库存达 564 万平方米，消化周期更是达到 19 个月。二三线城市中，沈阳、无锡、青岛和长春下滑周期则超过 20 个月，去库存依然是这些城市需要解决的重点问题。

表：2014 年 10 月全国重点城市商品住宅成交量表(单位：万平方米，%，月)

城市	供应			成交				存量		消化周期	
	10 月	环比	同比	10 月	环比	同比	相比 13 年	10 月底	同比	10 月底	同比
	供应量	增幅	增幅	成交量	增幅	增幅	月均值增幅	存量	增幅	消化周期	增幅
北京	83	2%	34%	72	26%	-12%	-27%	1073	46%	17.6	132%
上海	100	-23%	-30%	95	23%	-32%	-11%	901	35%	12.4	103%
广州	62	-66%	-34%	78	28%	-33%	-19%	993	45%	13.5	79%
深圳	28	-77%	-67%	39	23%	12%	-3%	564	18%	19.0	59%
南京	133	44%	74%	93	60%	16%	12%	706	67%	11.3	115%
杭州	110	-18%	78%	120	32%	315%	91%	1204	28%	15.5	0%
沈阳	74	-56%	-40%	100	8%	-22%	-16%	2982	17%	33.6	66%
合肥	80	-6%	-21%	57	-18%	-36%	-45%	489	11%	6.9	44%
宁波	33	-52%	-46%	51	40%	37%	89%	676	40%	17.9	0%
南昌	25	-48%	-37%	39	-40%	-16%	7%	361	107%	8.3	66%
厦门	25	37%	112%	24	23%	-8%	-37%	313	31%	14.6	129%
无锡	42	-56%	-2%	57	8%	22%	35%	992	26%	21.0	15%
青岛	32	-37%	-85%	88	3%	-32%	-9%	1607	-19%	21.8	3%
长春	75	-32%	-15%	34	-50%	-46%	-47%	1337	38%	22.7	49%
福州	60	2343%	91%	33	99%	15%	3%	337	36%	17.9	111%
长沙	126	-37%	41%	75	-17%	-20%	-17%	1511	54%	16.4	56%
大连	56	-9%	22%	41	6%	-8%	-22%	505	-2%	13.2	29%
贵阳	37	-65%	-23%	61	4%	-34%	-14%	718	13%	14.9	78%
武汉	102	-64%	-24%	183	38%	50%	80%	1374	4%	10.4	-15%
重庆	230	43%	-2%	215	33%	-9%	10%	2950	174%	15.9	180%
常州	21	-70%	8%	50	12%	4%	6%	795	7%	18.7	19%
济南	67	-11%	-5%	63	7%	-8%	12%	779	83%	13.1	77%

备注：上表中城市供应数据为当月新申请预售证面积

数据来源：CRIC

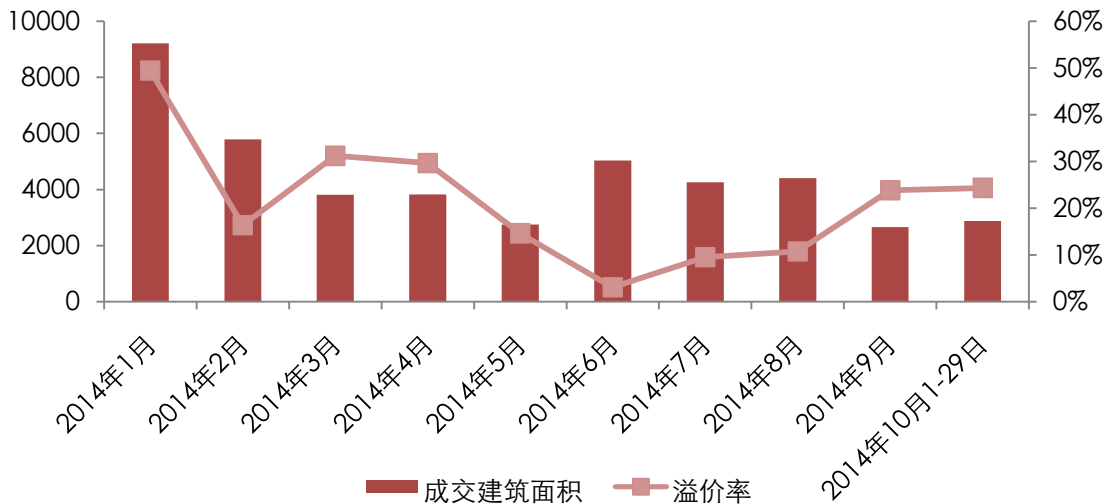
■ 土地成交亦应市转暖，个别城市高溢价地块出现

从土地市场来看，一方面，前三季度土地成交量不理想，政府方面想抓住最后一个季度完成年度指标，10月各地政府推地力度开始有所加大；

另一方面，楼市回暖，企业投资信心有所提升，土地市场也渐显回暖之势。10月CRIC监测的100城市经营性土地成交总建筑面积达到3036万 m^2 ，环比回升12%，但同比仍有较大差距，下滑63%；总成交金额为937.9亿元，环比上升12%，较去年同期减少了46%。

从数据来看，虽然底价成交仍为常态，占到82%，但随着一、二线重点城市的市场热度走高，高溢价地块频出，上海、厦门、深圳、南京等多地块表现优异，直接拉高总体溢价率。如深圳今年以来首推住宅用地，最终由龙光地产以46.8亿元拿下，溢价率高达85.34%。无论是楼面均价还是地块总价，均刷新了深圳宅地地王纪录。

图：100城市经营性用地成交建筑面积及溢价率月度情况(单位：万平方米)



数据来源：CRIC

■ 定价合理的品牌楼盘热销，房企积极营销

从项目表现来看，项目折扣力度开始逐渐下滑，折扣力度较大的也基本在85折以下；然而部分定价合理的品牌项目获得热销，一线城市中，如深圳的龙岗中骏四季阳光13000元/ m^2 开盘日光，中海九号公馆高层，精装4.4万元/ m^2 推出400套也销售8成以上；上海张江上周末新开盘的万科翡翠公园，4.6万元推250套去化估计能有九成。二线城市也有不少项目去化效果不错，比如合肥滨湖区的宝能城，10月18日开盘当日千人抢房，当天即售罄，成交了1700多套住宅，销售金额高达15亿；南京

最近开盘的的中南世纪雅苑，复地新都国际，基本上也都是日光。

而营销方式上，更多企业选择与第三方合作，针对当前房贷利率的制约瓶颈，提供金融创新产品，以间接降低首付、补贴利率等方式吸引购房者，如“赎房”、“众筹”、房企代行“7折利率”、“房产金融化”等营销方式花样百出。诸多房企抓紧年内最后的窗口期积极营销、去库存。

我们认为：对城市项目来说，随着政策效应逐渐显现，楼市上行趋势有望持续，加快去库存的窗口期还将延续，企业应积极迎合刚性需求和改善型需求购房心理，继续以价换量；对购房者而言，房贷利率大幅优惠的可能性极小，即便市场上个别银行出现85折利率，也不过是针对极少数优质客户，受惠群体极为有限，不具有普遍意义，7折利率不存在执行的可能性。在当前市场依然逐步企稳回升态势下，观望等待或许将再次错失购房良机。