

# 销量大幅下滑 楼市触底待反弹

7月新房市场出现低谷 二手房成交相对稳定上涨

市场观察

存量房降息已经在路上

市民小赵是2020年买的房,最近他有点后悔,感觉房子买早了。“房价变化不大,但和三年前相比,贷款利息降了一个多点,现在每个月月供要多还接近600元。”小赵给记者算了一笔账。其实,类似小赵这样的购房者并不是个案,因为利息差,不少人要多支出一大笔的费用。

不过近期,这样的问题似乎有了解决方案。8月1日,中国人民银行、国家外汇管理局召开2023年下半年工作会议。其中,在支持房地产市场平稳健康发展方面,会议指出,将因城施策精准实施差别化住房信贷政策,继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行,更好满足居民刚性和改善性住房需求。指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率。此前,在7月国新办举行的2023年上半年金融统计数据新闻发布会上,明确表示支持和鼓励银行与借款人协商变更合同或置换存量房贷,以降低房贷压力。

什么是“存量个人住房贷款利率”?也就是之前和银行签订贷款约定的利率。要知道在2020年前后,房贷利率最高曾经高达5.7%,而目前一套房利率已经降到了4%。别小看这1.7%,如果按照贷款100万元,等额本息30年来计算,如果是按照5.7%的利率,每月月供超过5800元。但如果按照4.0%的利率来计算,每月月供只有4700多元。两者相差超过1000元。记者梳理发现,早在2008年也曾有下调存量按揭贷款利率的先例。

2008年10月,央行曾发布《关于扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度等有关问题的通知》,将商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的0.7倍,同时适用于存量和新增房贷,最低首付比例调整降至20%。在此背景下,各银行纷纷推出存量房贷调整细则,在降低倍数的条件上各有不同。

在央行出台指导意见之后,目前是否已经开始执行?记者咨询了包括工商银行、建设银行、招商银行等多家银行机构,得到的答复均是已经关注到了相关信息,但目前还没有接到总行的通知,存量个人住房贷款利率还是按照之前的合同约定。但也有银行内部人士告诉记者,目前政策已经在路上。很多人认为降低存量房利率,银行将减少收益,对此银行的积极性不高。但有银行从业者告诉记者,目前较大的利息差让很多人开始提前还款,这对银行来说更为不利,所以降低存量房利率,对银行来说也有一定利好。

观海新闻/青岛早报记者 刘鹏

小鹏看房

拨拨灵灵

82888000



“以销定产”模式之下,改善房开始成为供应主流。 资料图片

## 7月楼市经历低谷

自2023年3月开始,房地产市场复苏进程戛然而止,市场情绪指数五连降,市场下行压力凸显。诸葛数据研究中心监测数据显示,2023年7月重点10城新房成交47748套,环比下降28.6%,同比下降19.5%;二手住宅成交58683套,环比下降11.3%,同比下降10.4%。7月份,在成交方面,重点城市成交延续下行态势,新房降幅高于二手房。

在企业层面,克而瑞数据显示:近七成百强房企单月业绩环比降低。对比近五年百强房企单月业绩走势,很明显可以看出,2023年7月单月业绩规模已处于历年同期的最低水平,且已连续两个月处于近五年同期低位。

青岛的数据也不乐观,据青岛锐理数据显示,7月青岛新房住宅成交约4831套,环比下降70.28%,成交面积约60.49万平方米,环比下降69.1%。6月份为了半年度冲量,冲高明显,导致环比降幅较大。不过进入7月楼市整体表现惨淡,信心不足,出手谨慎,7月成交量仅次于年初1月份水平,居1—7月份月度排名低位。

## 主要原因还是信心不足

谈及楼市断崖式下滑,不少专家也给出了自己的看法。有业内人士指出,这次跌七成的数据,是意料之中,

但也有些出乎意料。年初,青岛楼市历经短暂的“小阳春”过后,市场持续降温。尤其进入二季度,需求支撑乏力,居民预期转弱。而随后多项利好政策相继出台,其中6月1日青岛市就发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》,从七方面出台政策措施,其中就包括调整非限购区域购房首付比例。新政出台后,对青岛楼市起到了一定刺激作用。另外,6月底是半年结束,很多房企都有冲业绩的需求,降价促销效果显著,另外再叠加集中网签的影响,6月份,青岛新建商品住宅成交超过16000套。而这也为7月的大幅下滑埋下了伏笔。业内人士介绍,7月的销量下滑在往年都有出现,在意料之中。但跌幅如此之大,还是有些让人意想不到。“目前的楼市,存在着购买力偏弱、换房需求遇阻、市场信心不足等多个问题,这种降温不是季节性调整,而是楼市深层次矛盾的集中体现。”易居研究院研究总监严跃进表示。

## 二手房相对稳定环比上涨7%

新房大跌,那二手房有什么样的表现?据青岛贝壳研究院数据,7月,青岛市二手房全部房屋成交5108套,环比上涨7%。从成交环比变化来看,7月,除市北、崂山外,其余各区市二手房成交均较前一个月环比上涨。上涨最明显的为即墨区,当月,即墨二手房成交环比上涨17%。从成交面积段分布来看,7月,80平方米—120平方米面积段成交占比上升。从热搜小区来看,7月万达维多利

亚湾居热搜榜首,山海湾和鲁信长春花园紧随其后位居第二及第三。

根据已知数据不难发现,在改善需求成主流的时代,二手房卖一买一的趋势还是非常明显。这也导致挂牌量激增,相关数据表明目前青岛二手房挂牌量已经突破10.5万套。但好在二手房价格目前相对稳定,这也导致很多购房者出手,销量进入稳中有升的状态。

## 利好政策或将带动市场发展

消费者的观望情绪依然浓厚。不少刚需群体一直在打听市场是否已经到了最低点。调查机构克而瑞认为,在当前购买力不足的背景下,楼市很难再现V型反转行情。但他们仍然对8月楼市给出了数据上调的预期。数据显示8月预计重点城市新增供应面积环比将增加25%。从供给结构来看,“以销定产”模式之下改善房开始成为供应主流,预判8月,克而瑞认为,中央积极表态会强化居民购房预期,加之供应小幅放量,预计成交有望止跌,但是低位盘整的趋势短期内难以得到根本性改变。

除此之外,贝壳研究院认为,随着更多核心城市降低首付和落实认房不认贷等政策,将进一步畅通换房链条,进而推动新房市场销售改善、房企回款加快、拿地投资信心提高、土地市场修复,并最终实现房地产市场良性循环。不过,也有分析人士认为,从政策出台到销售端见效仍需时间,楼市全面复苏任重而道远。



扫码关注  
青岛  
早报  
地产