

1月份70城房价出炉 商品住宅销售价格环比上涨城市数量增加

青岛新房市场年后呈现稳步提升态势

■青岛财经日报/首页新闻记者 周润

昨日,国家统计局发布了2023年1月份商品住宅销售价格变动情况统计数据。数据显示,1月份,70个大中城市中商品住宅销售价格环比上涨城市个数增加;一线城市商品住宅销售价格环比转涨,二三线城市环比降势趋缓,一线城市商品住宅销售价格同比上涨,二三线城市同比下降。

售价上涨城市个数增加

1月份,70个大中城市中,新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨城市分别有36个和13个,比上月分别增加21个和6个。

其中,一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为上涨0.2%;二手住宅销售价格环比由上月下降0.5%转为上涨0.4%。二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月下降0.3%转为上涨0.1%;二手住宅销售价格环比下降0.3%,降幅比上月收窄0.1个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.1%,降幅比上月收窄0.2个百分点;二手住宅销售价格环比下降0.4%,降幅与上月相同。

易居研究院研究总监严跃进认为,“观察历史数据,2022年1月也有止跌现象,但后续继续出现下跌。但鉴于2023年较好的楼市环境和近期观察到的市场情绪,可以认为,此次止跌的动力更强,房价复苏的条件也更好。此类数据也进一步体现了房地产市场向好和趋稳的导向。”

一线城市售价同比上涨

70个大中城市中,新建商品住宅销售价格同比上涨城市有15个,比上月减少1个;二手住宅销售价格同比上涨城市有6个,个数与上月相同。

一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨2.1%,涨幅比上月回落0.4个百分点;二手住宅销售价格同比上涨0.9%,涨幅比上月扩大0.3个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格同比下降1.1%,降幅与上月相同;二手住宅销售价格同比下降3.3%,降幅比上月扩大0.1个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降3.8%和4.7%,降幅比上月均收窄0.1个百分点。

“1月份房价上涨的城市数量增加,从上年12月份的15个增加为36个。出现此类现象,说明金融16条以后,房地产市场有趋稳的基础。第一,房企资金面在进一步改善,其有助于增强房企信心,其房价方面也有趋稳可能。第二,销售数据也总体朝着改善的方向演进。今年一月份部分城市售楼处表现其实还不错。第三,大势所趋,房价指数止跌回正是今年上半年可以预期到的,各个

城市对于稳房价的信心逐渐增强。”严跃进提到。

青岛新房市场呈回暖趋势

值得注意的是,青岛新房市场年后持续呈现稳步提升态势。

根据卓易数据统计,上周青岛新建商品住宅成交1272套,环比前一周(851套)上涨49.5%;成交面积为15.36万平方米,环比前一周(10.41万;平方米)上涨47.6%。价格方面,上周青岛新建商品住宅均价为13960元/㎡,环比下降15.9%。

楼市分析专家张则涛表示:去年岛城对市南和老市北以外此前限购区域,放开了新建商品住房的限购,直接导致崂山、东李、老四方不少改善级以上项目售楼处到访量和成交量的激增。“虽然市南和老市北的新房项目不多,但在其他区域限购放开的情况下,这两个区域的成交也受到较大的影响,客户有的会被挤压。因此今年大家都在盼望新一轮的限购放松政策,即针对全市全面放开。”张则涛说。



2023年楼市展望:乐观为时尚早,悲观大可不必

单从1月数据来看,一线城市的楼市已经开始出现了向好的苗头,二三线城市降势趋缓也能在一定程度上提振市场信心。但对于大多数城市来说,经历了去年的深度调整,楼市整体全面向好尚待时日。

春节以来,全国消费市场,包括房地产市场,已然能够感受到明显的变化。大街小巷卖房的传单多了,居民小区里中介忙了,城市会展中心也开始办房子的展会了……

这些变化的背后,是支持刚需买房、信贷放宽、首付降低等一系列政策“大礼包”的推动。多地密集出台的房地产调控新政,正在为有购房刚性需求的消费者带来前所未有的福利。

金融支持首当其冲。自今年1月央行、银保监会宣布建立首套房贷款利率政策动态调整机制后,已有多地调整首套房贷款利率,从最开始的三四线城市,向郑州、厦门等二线城市蔓延。据不完全统计,截至目前,已有约30个城市调整了首套房贷利率,其中多个二线城市开始执行首套房贷利率最低为3.8%的政策;在部分三四线城市,个别银行首套房贷利率已开始按3.7%执行。

同时,购房门槛降低,改善型置业需求被激发。多地优化限购政策,部分二线城市允许符合一定条件的群体购买第三套房,长沙出台《依法生育两个及以上子女的本地户籍家庭购买商品住宅实施细则》,明确二孩及以上家庭购房,可增加一套购房指标。

再看山东,各项利好政策也在为支持刚性和改善性住房需求齐发力。近期山东省政府出台的2023年“稳中向好、进中提质”第二批政策清单明确提出,支持各市采取发放购房消费券等多种方式促进住房消费。对新购买家庭唯一住房或第二套改善性住房,可通过适当方式予以支持。全面推行二手房交易“带押过户”登记模式,优化二手房交易流程。对多子女家庭购买首套自住住房的,允许各市适当上浮公积金贷款额度。

可以说当前房地产市场利好政策频出,不少有购房需求的消费者难免开始担忧,房价会不会再次大涨?炒房团会不会卷土重来?

实际上“房住不炒”的定位始终没有改变。当前接连出台的利好政策,其目的就在于稳定市场预期,释放合理购房需求。市场是否回暖,

主要是看交易量和购房需求的释放,是冷淡楼市的“破冰解冻”,并不意味着短期房价的大涨。

此外,从最新公布的房地产价格数据来看,房价环比下降的城市数量在减少,但与去年同期相比,二三线城市房价下跌数量依然众多。业内人士表示,房地产经过长时间调整后,从低谷爬起来没有想象中简单,市场能走多远取决于购房者有多大的购买意愿。在解决了开发商的生存问题后,购房者的信心和购买力修复,是必须迈过的关口。

有权威人士建议,接下来房地产调控政策应进一步提升精准度,聚焦刚性和改善性住房需求。需求端,应继续加大差别化住房信贷政策实施力度。不仅应继续给予刚需购房者大力支持,而且改善性住房需求的相关支持政策也应进一步细化和落实。

展望今年楼市,虽乐观为时尚早,但悲观大可不必。当前,随着一线城市楼市向好苗头初显,有望逐步带动二线、三线城市跟进,同时随着各项利好政策持续落地,今年的房地产市场势必会有新的表现和发展转机。让我们拭目以待。 据大众网

■相关新闻

“百岁贷”上热搜 房企营销底线丢

2月16日,一则“百岁贷”消息冲上热搜。近日,有消息称建发房产发出楼盘销售广告,其与部分合作银行可以做到“子女作为共同借款人,最长可贷至100岁”。

当天,南宁市一位房产销售告诉记者,建发房产宣传的“最长可贷至100岁”是与工商银行等合作银行的接力贷产品,即借款人不超过70岁,加上子女做共同借款人,贷款年限最高可30年。但记者向工商银行南宁多家支行求证获悉,银行目前尚未落地该产品。

“百岁贷”来袭?

该楼盘销售海报显示,建发房产楼盘与南宁合作银行“住房按揭贷款年龄加贷款期限”放宽至100岁,同时明确“具体贷款政策以各大银行输出为准”。

随后,记者从上述楼盘销售了解到,该海报是建发房产的一则广告,目前已经撤销。“只是一个推文,后期来现场会做详细介绍。”该楼盘营销中心的工作人员向媒体介绍称。

“这是一个‘接力贷’,需要子女做共同借款人。”2月16日,贝壳平台经纪人告诉记者,目前只有购买建发的楼盘能贷至100岁,即借款人不超过70岁,贷款年限最多可贷30年,该楼盘与工商银行、浦发银行等均有合作。

但记者采访获悉,银行目前尚未落地该产品。工商银行南宁多家支行个贷中心人士告诉记者,目前该行“贷款人年龄加贷款期限”最多只能延至75岁,即年满70周岁,只能按最高5年期限申请房贷,没有收到可延长至100岁的通知。

多地延长还贷期限

近期,关于“房贷还清年龄为80岁、100岁”的类似消息频频传出。

几天前,一则关于“南宁房贷年龄期限可延长至80岁”的消息刚刚冲上热搜,被网友调侃“贷代相传”。

“近期的确收到了通知,但目前只有中信银行可以执行,其他银行尚待落实。”贝壳平台南宁的一位经纪人告诉记者:“贷款人年龄加贷款期限”放宽至不超过80年,即年满50周岁,只要符合贷款条件,均可按最高30年期限申请房贷。

继南宁之后,杭州、成都等地部分银行也延长了房贷年龄期限。

2月15日,建设银行成都多家支行个贷中心人士告诉记者,目前“贷款人年龄加贷款期限”只能延至75岁,即年满70周岁,只能按最高5年期限申请房贷。

“在子女与老人作为共同借款人申请贷款情况下,我们可以考虑老人‘年龄加贷款期限’可延至90岁。截至目前,各家银行对该规定的执行情况不一。”建设银行成都第二支行个贷中心人士表

示,房贷利率方面,仍是首套房利率4.1%,二套房利率4.9%。

“客观说,在一定程度上,此类产品确实可以属于接力贷。”易居研究院研究总监严跃进表示,理论上说,部分中老年人也可以积极申请贷款,相关子女可以作为共同还款人。

接力贷,是指允许一些经济状况不错的中老年购房者申请贷款,同时其子女也要作为共同还款人,这样确保“贷款人+共同还款人”具备充足的还款能力。

“‘经济状况不错’一般是指经商或经营公司,单纯的退休收入不能纳入考核中。”严跃进提醒称,若贷款人丧失还款能力,那么其子女就需要承担相应的还款义务,即“接力”。

金融营销要有边界

记者了解到,各地出现房贷年龄期限上调,主要是为了激活房地产市场,照顾老年人购房需求。但在实际落实中,部分房地产商通过“百岁贷”吸睛,引发网友嘲讽。这也凸显出,房地产营销在涉及信贷领域时,要有边界与底线。

“房贷年龄期限的政策调整空间逻辑上不应超过退休年龄,但政策层面具体如何调整有较大的不确定性。”IPG中国首席经济学家柏文喜告诉记者,各地银行相关政策有利于楼市销售,照顾了一些老年人或者中老年人的购房养老需求。

据了解,当前各城市在个人住房按揭贷款申请方面,关于年龄的限制普遍执行以下条件:申请人年龄在18周岁以上,65周岁以下,有合法有效身份证明、居住证明、收入证明、无不良信用记录、具有完全民事行为能力能力的自然人;申请人年龄与借款期限之和,不超过70年。

“此类延长房贷年龄期限的政策,初衷是试图挖掘40-59岁年龄段的中年人购房需求,其购房的支付能力强,获得足额信贷的需求也比较高。此类群体获得充足贷款,对于刚需和改善型购房需求的释放具有积极作用。”严跃进称。

“房地产商的初衷,可能是为了吸引一些特殊购房群体购房,即落实宽松的房贷办理条件。”严跃进向记者分析称,但是在目前网络社会,一些辣眼睛的海报很容易传播,这警示和要求房企策划部门注意营销口径。

房地产贷款产品的宣传,本质上就是一种金融产品的营销。2021年12月,人民银行等多部门就《金融产品网络营销管理办法》征求意见。征求意见稿就强调,开展金融产品网络营销,应当遵守相关法律法规制度和社会公序良俗,诚实守信。

虽然这些产品的营销问题,银行“不小心”成为了背锅侠,但作为合作机构和金融产品的提供方,商业银行有责任与义务,约束合作方在房地产贷款产品宣传中,必须准确完整合法合规营销。

据《上海证券报》



第二届长寿时代 财富高峰论坛

青岛·国际会议中心
2023.02.25

暨泰康家族办公室发布会

2月25日,由泰康保险集团和财联社联合主办的第二届长寿时代财富高峰论坛暨泰康家族办公室发布会(青岛站)即将盛大举办。本次论坛邀请来自学界、银行、保险、信托、基金、媒体等多方顶尖学者、专家,激荡各界精英智慧,围绕“2023中国财富新机遇”,共同探讨长寿时代下财富新趋势与特征。

精彩看点提前知,在本届财富高峰论坛上,泰康家族办公室即将正式亮相青岛地区。泰康家族办公室,是泰康面向大健康产业生态体系的再度升级和拓维,围绕长寿、健康、财富三大闭环,泰康三大业务板块合力,全新推出“天行健一家族创富、地势坤一家族守富、人长久一家族传富、和致远一卓越人生”四大泰康家族办公室的解决方案体系,秉持尊重生命、关爱生命、礼赞生命,提供覆盖从个人到家庭到家族、全生命周期的多元化服务。泰康家族办公室集合泰康丰沛的资源架构服务体系,为家族客户的健康财富管理需求提供解决方案,通过金融工具和实体服务的链接,让家族财富得以真正为家族成员的美好生活服务。

本届财富高峰论坛将以主题演讲、圆桌论坛等丰富的形式,邀请重磅嘉宾亲临现场,共话经济展望,倾听财富之道。

诚挚邀请您一起参与和见证,期待您的莅临!