

房产交易大厅人流量减少过半

# 上海二手房市场“等风来”

本报记者 盛兰 张家振 上海报道

“‘量价齐跌’的行情,不知道何时才能好转。”对于从业已15年的房产中介刘峻(化名)来说,今年上海市二手房市场冷暖交替有点超出他的预料,市场前景也难以预判。

据上海本地媒体披露的最新数据显示,今年11月,上海二手房单月成交量为1.5万套,在成交价格方面,11月也创下了今年以来

## 热点房源“昙花一现”

近期,上海二手房市场频频出现价格异常房源,成为所属区域的价格洼地,给原本冷清二手房交易市场带来了局部的热度。

上海市徐汇区百汇园的一套房源由于一夜之间降价800万元,成为当地二手房市场中的热门房源,吸引了大量看房者。但负责代理销售该套房源的链家房产中介吴峰(化名)向记者坦言:“降价800万元只是个噱头,是业主刻意营造出的‘甩卖’假象。该套房源的业主也算是同行,对市

## 交易市场归于平静

部分房源带着增多和短期成交火热,并非上海二手房市场的全貌。

近日,记者实地走访上海市浦东新区不动产登记交易大厅发现,前来办理房地产交易业务的市民人数并不多,在窗口办理业务也不需要排队。12月4日,记者通过浦东不动产微服务平台查询了解到,该交易大厅当天的叫号信息显示,签约受理业务的窗口办理人数为0。

与之形成鲜明对比的是,记者在今年2月初走访该交易大厅时还是一幅热火朝天的景象,多个签约受理业务的办事窗口前排队人

米。根据该媒体公布的每月交易数据计算,尽管11月的交易量较10月环比上升了15%,但相较6月2.8万套的成交量,11月的成交量已经下降了46%。

与此同时,《中国经营报》记者近日了解到上海市浦东新区不动产登记交易大厅今年初“人头攒动”的场景已经不复。该交易中心工作人员表示:“由于市场行情不好,今年下半年相较年初来说,前来咨询和办理业务的市民数量减少了一半多。”

场的操作手段以及议价方式比较在行。”

吴峰还向记者展示了该房源在链家内网显示的调价记录。记者注意到,在11月12日,该房源的挂牌价由4180万元下调至3380万元。而事实上,该业主在7月的报价是3380万元,7月末该业主突然将挂牌价上调了800万元至4180万元。

“目前该套房源仍处于在售状态。”吴峰透露道,“之前来看这套房源的购房者确实比较多,但

数超过20人。

上海市浦东新区不动产登记交易大厅一位工作人员向记者解释道:“自从今年7月以来,二手房交易量下降了很多。目前,每天来交易大厅办理业务的人流量较少,和今年初相比已经至少减少了一半多。”

根据上海本地媒体公布的每月交易数据计算,尽管11月的交易量较10月环比上升了15%,但相较6月2.8万套的成交量,11月的成交量已经下降了46%。

事实上,在今年7月至9月,上海二手房市场的成交量分别为2.4万套、1.8万套、1.2万套,呈现出连

另外,上海市继杭州市之后也开始推行买方和卖方“手拉手”签约模式,房地产交易“去中介化”明显。10月26日,上海市房地产交易中心通过其官方网站发布《通告》称:为持续优化营商环境,方便人民群众存量房买卖合同网上签约,即日起在“一网通办”开通存量房买卖双方未通过中介交易网上签订合同(以下简称“手拉手交易网签”)服务。

在二手房交易市场持续低迷的背景下,上海市部分区域

是真正有意向的购房者并不多。目前,在链家还没有购房者达成意向,而且最近的热度已经开始下降了。”

除此之外,有消息称今年10月中旬,位于上海陆家嘴板块的浦城小区的90余套二手房在两天之内便已经清盘。不过,记者了解到,小区内仍有中介在候客。一位中介人员表示:“此前有部分客户由于资金问题选择了退房,因此还有在售房源。”

据了解,该批房源的业主并非

续下滑状态。直至今年10月,成交量才环比增长了8%,但仍旧在 market 底部徘徊,和2020年同期相比更是下降了53%。

在价格方面,11月的成交均价也创下今年以来的最低,已降至3.8万元/平方米,和10月的3.9万元/平方米相比每平方米下降了1000元。而10月的成交均价相较于去年同期也已经下降了7%。

记者梳理发现,上海二手房市场7月的成交均价为4.2万元/平方米,此后几个月的成交均价一直未超过4万元/平方米。

位于浦东新区杨东板块一位

自今年10月以来涌现出了众多热点房源,吸引了大量看房者,但大多是业主的营销套路,市场热度并不持久。例如,在近期引发舆论关注的百汇园一套房源“降价800万元”,便是业主通过“先上调再降价”方式营造出来的假象。

对于上述业主大幅提高或者降低房源挂牌价格的行为,上海房屋管理局相关负责人回复记者采访时表示:“这具有市场的自发性,不属于违规行为。”

是个人,而是上海一家房企。该房企此前通过协议收购的方式收购了该小区110套房源。中介人员向记者透露,该批房源的均价为8.5万元/平方米,“价格比较低,所以吸引了很多购房者”。

记者查询了解到,该小区此前在售二手房的最高挂牌价已经超过了10万元/平方米。此外,该批房源的交易方式按照新房方式进行,即购房者仅需要交付契税,无需缴纳增值税等费用。

房产中介人员向记者表示:“在上海绿城小区内,有一套房源今年10月的挂牌价为1299万元,均价12.3万元/平方米左右。目前,挂牌价已调整到1250万元,但是这两天已经有客户将价格压到1190万元了。”此后,记者了解到,该房源总价再次下调了50万元。

对于上海二手房市场发展的趋势,亿翰智库研究总监向记者坦言:“明年‘小阳春’或许将不会出现,除非政策面有较大的变动。目前,上海二手房市场整体上还处在调整的周期中,短期内回暖的可能性不大。”



如今,上海市浦东新区不动产登记交易大厅的日均人流量已不及年初的一半。 本报资料室/图

## “去中介化”趋势明显

在持续低迷的二手房交易市场面前,众多房产中介也在焦急等待市场回暖的“春天”。

记者了解到,在上海浦东新区御桥地铁站附近的10余家中介门店中,已有4家门店关闭,并且全部为国内头部品牌旗下的门店。

在浦东新区杨东板块,一家头部房产中介公司门店负责人刘峻正面临着门店运营的压力。“在过去几年,我们门店为公司贡献的净利润至少在500万元以上,但今年以来一直处于亏损状态,长期入不敷出。”

周明(化名)是一位上海市资深的房产中介工作人员,在另一家国内头部房产中介公司已经供职超过5年,在中介行业的从业经历也已接近10年。他无奈地告诉记者,今年的带看量和实际成交量下滑了很多,收入受到了很大的影响,“去年的年收入可以达到60万元,今年只有20万元左右”。

在收入大幅缩水的情况下,周明坦言,身边有一些同行已经选择了离职“转行”。据其介绍,周明所在的门店位于上海市徐汇区,在年初时共有约30名工作人员,目前只剩下了15名。

“今年下半年,公司淘汰了一

些业绩不好的员工,并对不同门店的员工进行了合并。一方面是为了缩减开支,另一方面,也是由于目前二手房交易市场行情不好,存在员工冗余情况。”周明告诉记者。

另外,在二手房交易市场遇冷的同时,上海市“去中介化”的政策意图也较为明显。10月26日,上海市房地产交易中心通过其官方网站发布《通告》称:为持续优化营商环境,方便人民群众存量房买卖合同网上签约,即日起在“一网通办”开通存量房买卖双方未通过“手拉手交易网签”服务。

对于业内“去中介化”的焦虑,易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,从地方政府角度看,此次政策并无取代中介的意图。上海通过搭建手拉手网签服务平台,使得二手房买卖没有中介服务也可以快速成交。

上海中原地产市场分析师卢文曦也表示:“如今,房产中介行业普遍面临着亏损的情况,适当进行收缩和精简是正常的。但是如果想在有限的市场规模里保持占有率,需要房产中介通过提升服务质量和性价比等方式来实现。”

## 央行降准释放1.2万亿元资金

# 房企焦急等待新周期:“政策底”渐显“市场底”难判

本报记者 盛兰 张家振 上海报道

12月7日,迎来了二十四节气中的第21个节气:大雪。这一天,原本是天寒地冻、大雪纷飞的先兆,但在A股地产板块,多家房企股价迎来了久违的上涨暖意。

Wind数据显示,当日沪深两市共有52只个股封死涨停板,而涨停的个股则主要分布在房地产等板块,截至当日收盘,Wind房地产行业指数(886057.WI)上涨了1.16%。其中,中南建设(000961.SZ)股价涨幅达到10.13%,而新黄浦(600638SH)股价涨幅也超过了9.9%,阳光城(000671.SZ)和新城控股(601155.

## 降准释放流动性

为支持实体经济发展,促进综合融资成本稳中有降,中国人民银行于12月6日发布公告宣布:“决定于2021年12月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点(不含已执行5%存款准备金率的金融机构)。本次下调后,金融机构加权平均存款准备金率为8.4%。”

这也意味着,在本次降准后,大型银行存款准备金率为11.5%,中小型银行存款准备金率将分别为8.5%和5%。央行有关负责人在答记者问时表示:“此次降准,将降低金融机构资金成本每年约150亿元,通过金融机构传导可促进降低社会综合融资成本。”

上述负责人表示,经测算,此次降准共计释放长期资金约1.2万亿元。“释放的一部分资金将被金融机构用于归还到期的中期借贷便利(MLF),还有一部分被金

SH)股价则分别上涨超过7%和6%,板块中多只ST股也都出现了涨停现象。

就在此前一天,中共中央政治局召开会议,分析研究2022年经济工作并强调:“稳健的货币政策要灵活适度,保持流动性合理充裕。”“要推进保障性住房建设,支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求,促进房地产业健康发展和良性循环。”

对于地产板块表现强劲的原因,国内一家头部上市房企相关负责人张勇(化名)向《中国经营报》记者解释道:“根据会议精神,至少体现出国家在政策层面对房地产行业没有了进一步加码调控的迹

融机构用于补充长期资金。”

值得注意的是,上海证券发布的研究报告显示,截至12月中旬,预计有9500亿元的MLF到期。实际上,此次全面降准真正释放的流动性有限,“即使届时中国人民银行对到期的MLF全部续作,也只有2500亿元的增量。”

上述报告进一步指出,相较于高达32万亿元的基础货币存量而言,2500亿元的增量规模对改善基础货币增长的作用,实在有限,此次对冲性释放流动性增量改善不到1%。因此,中国人民银行维持货币环境中性偏紧的政策意图,实际上并未改变。

“整体而言,降准对于资金面确实是一个利好消息。”张勇也向记者表示,“事实上,最终可以流入到房地产行业的资金量,是有限的。此次降准对房地产融资的实际影响有限,主要还是心理上的‘宽慰’。”

象。此外,由于地产股本身调整的时间已经够长够深,跌无可跌,因此对市场的利好消息,反应会比较强烈。”

12月6日,中国人民银行宣布决定于12月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点,共计释放长期资金约1.2万亿元。对于央行此次全面降准的原因,中国交通银行金融研究中心首席研究员唐建伟在接受记者采访时表示:“其中一个重要的原因在于今年部分领域信用风险加大,如部分头部房企信用风险暴露事件增多。为防范化解金融风险,信用端已经开始宽松调节。”

与此同时,中共中央政治局12月6日召开会议,分析研究2022年经济工作。会议强调:“要推进保障性住房建设,支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求,促进房地产业健康发展和良性循环。”

“这为房地产行业释放了较强的支持信号。”易居研究院智库中心研究总监严跃进则向记者解释道:“‘支持’一词已经具有非常强的信号,预计后续在土地政策、金融政策、购房政策等方面都将给予更多支持。”

严跃进还表示:“此外,合理住房需求,可以理解为刚需住房和改善住房的购房需求。过去房地产政策的目标主要是‘平稳健康发展’,而此次会议则首次提出了‘良性循环’。这主要是为避免房企爆雷风险对市场情绪造成较大影响,最终使得市场变为‘死水’。”

## 市场持续转冷

今年以来,房地产行业经历了一系列的“难关”,国内房企正面临着一场由于现金流不足而导致的“流动性危机”。

从今年6月开始,国内已经有10家房企“爆发”地产美元债违约事件。而与此同时,在国内债券市场和地产信托市场也出现了大量违约案例。对此,张勇表示:“地产股已经跌无可跌。因此,政策端稍微释放一些利好消息,市场的反应会比较强烈,股价也容易出现大涨的现象。”

Wind数据显示,截至12月3日收盘,申万房地产指数今年以来已下跌16.36%,位居行业跌幅榜第四位。而在个股方面,华夏幸福、蓝光发展的跌幅都超过了50%,分别下跌了74%和63%。

一个重要背景是,中国人民银行和银保监会在2020年末联

## “政策底”逐渐显现

事实上,在房企出现债券违约事件后,政策端便开始逐渐放松。12月3日,银保监会新闻发言人表示:“现阶段将重点满足首套房、改善型住房按揭需求,合理发放房地产开发贷、并购贷。”

而在实际执行层面上,央行金融统计数据显示,10月末,银行业金融机构个人住房贷款余额37.7万亿元,当月增加3481亿元,较9月多增1013亿元。同时,10月房地产贷款投放较9月大幅回升,环比多增超过1500亿元,其中房地产开发贷款环比多增500多亿元。

在业内人士看来,这说明房地产融资正逐步回归正常。据媒体报道,相关金融管理部门透露,今

合发布了《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》,根据机构资产规模、机构类型等因素,分5档设定房地产贷款集中度管理要求,要求各档银行房地产贷款余额占比及个人住房贷款余额占比不得超过相应上限。

新政效果立竿见影。中国人民银行公布的数据显示,今年5~9月新增居民中长期贷款连续出现同比下滑。在第三季度,个人住房贷款余额同比增速相较2020年末收窄了3.26%至10.98%,余额占比收窄了0.23%至19.74%。

贝壳数据显示,72城首套房贷款利率今年以来持续上行,在9月达到5.74%的阶段性高点,放款周期则连续攀升,其中在10月达到74天,创下近年来新高。

与此同时,房企今年还面临着

销售欠佳和资金回笼周期延长等问题。国家统计局数据显示,今年11月房地产市场持续转冷,29个重点监测城市商品住宅成交面积环比下降4%,同比跌幅扩至32%,较2019年同期下降19%。其中,一线城市成交企稳回升,环比增长10%,但同比仍下降17%;25个二三线城市市场持续低迷,成交环比下降7%,同比跌幅扩至35%。

此外,克而瑞公布的数据显示,百强房企在11月的单月销售业绩规模较10月环比下降了3.4%,单月业绩同比也延续了自7月以来的下跌趋势,且降幅进一步扩大至37.6%。另一方面,超过80%的房企单月业绩同比降低,其中,超半数房企同比降幅大于30%,业绩表现不及上半年及历史同期,同环比双降的企业数量增至56家。

慢恢复。”张勇强调。

克而瑞地产研究发布的信息显示,近期,个人按揭贷款确实有边际改善的趋势,上海、成都和南京等多城放贷周期大幅缩短。例如,上海放款周期由此前的4个月以上缩短至两个月,合肥由此前的6个月以上缩短至3个月。

不过,对于央行此次降准是否等同于救市的疑问,克而瑞方面则给出了否定答案。“去杠杆仍是行业主旋律,房地产资管新规‘三道红线’和房地产贷款‘两道红线’还将继续落实下去,高负债、高杠杆经营房企终将被市场所淘汰,强化风控、稳健经营才是企业的根本出路。”