

重磅！北京打响第一枪

燕大 燕梳楼 2023-12-15 22:07 发表于江苏



本文语音，请点击收听

燕梳楼

5分钟

作者 | 燕大

房地产再迎重磅发布。

这一次，不是广州，不是深圳，而是政治中心北京，经济中心上海！

高层会议刚定调不久，北京就迅速作出反应，罕见放出楼市大招，脉络紧紧贴合“先立后破”。

就在今天，北京城建、税务、人行市分行、金管局市局等多部门联合发布。

——首付比例下调，首套统一降到30%；

——二套中尤其是非普住宅郊区二套，首付比例直接从80%降到40%；

——贷款最长年限，从25年恢复到30年，努力把力就能多还五年贷款；

同时，对普宅认定标准做调整，预估市场上可被认定为普通住宅的商品房量将从3成提高到7成。

更重要是一个动作是利率下调，城六区首套最低调到4.3%（LPR+10个基点），二套4.8%（LPR+60个基点）。城六区外首套最低4.2%，二套4.75%。

而作为经济中心的上海，跟北京一样调整普通住宅认定标准，这一步关联到首付比例、税收优惠政策，等于变相降低买卖门槛。

同样，还有降首付、降利率，全市首套首付从35%降至30%，利率从4.55%降到4.1%（LPR-10个基点），二套降幅最大，像青浦区、奉贤区这种越是周边降幅越大，利率直接从5.25%降到4.4%。

总结一下两城发力点：降利率降首付、拉长还贷年限、降低买卖门槛。

政策最是能反应市场行情的，如果楼市在高歌猛进，哪怕是止跌企稳恢复上涨，那么政策面都绝不会放松。

反言之，政策面不断松绑，只能说明，一方面核心城市的楼市状况不容乐观，另一方面，火爆了几十年的楼市，对经济的深度影响绝不是一朝一夕会突然消失的。

之前都是广州打响第一枪，第一个吃螃蟹、为国尝试方案，这次换成北京上海首发，老实讲，着实有点意外。

意外的点在于，不论是楼市还是经济，面临的压力可能比我们想象的还要大！

如果调节二三线城市还有用的话，那完全就不会直接松绑北京上海的楼市以稳定经济、稳预期。

但松绑北上广深这四大一线城市的房地产市场，也几乎是在逐渐用尽最后的“保留节目”。

这一波“保留节目”释放，热度效应能持续多久、在它“破”之前新的经济结构是否能够“立”起来，新旧交换过程大概是最难的阶段。

北京上海这一波松绑，肯定会带来一定的热度。

这就像股票下跌了一样，都说买涨不买跌，实际上闷声抄底的多了去了。

房子买卖虽然没有股票这么随意，但北上广深一线城市二手房下跌时，抢着入手的不在少数。

数据显示，11月份，北京二手房网签量为1.25万套，环比增长17.8%；上海二手成交约1.62万套，环比上涨7.12%；广州二手网签1.02万宗，环比增长8.77%；深圳二手成交3133套，环比上涨12.9%。

这些数据虽然远比年初三月份成交量要小，但也没法否认在11月份，北上广深四个一线城市的二手房成交量集体“爆发”。

所以，**买涨不买跌很多时候并不适用所有人**，只是不同群体的不同观点罢了。

每一次买房门槛降低，都会产生一批刚需，买房的刚需。

之前踮起脚尖还差点意思才能上车的，现在门槛降低了抬脚就能够得着，这种就是铁定的刚需。

而经济的景气度不够高，又产生另一批“刚需”，卖方的卖房刚需。

“刚需”买方入场，“刚需”卖方套现退场，想买的和想卖的因需求相遇。

现在北京上海双双首发大幅松绑楼市，必然也会带来一波楼市热度。

个人理解，这也是“以进促稳、先立后破”中的“立”，吃饭的家伙得拿稳，等新的吃饭的家伙拿到手才能“破”。

说实话，房地产市场还会再起底回升乃至暴涨么？个人觉得很难。

前几十年房地产火爆，实际上是因为整个行业都站在风口，得益于改革开放、经济全面上升，房地产这头年猪才飞到高空。

说到底，房地产依赖的是经济基本面，而并不是地产本身，没有经济高速增长，地产就不可能有很好表现。

而经济基本面在未来很长一段时间，大概率得适应“平庸”，而非好或坏。

传统的高速增长其实是思维上的惯性，现实是增长在变慢。

这次最高层会议中强调：

“要以科技创新推动产业创新，特别是以颠覆性技术和前沿技术催生新产业、新模式、新动能，发展新质生产力”。

再与房地产经济相比较，房地产现在是**化解风险的重点领域**。

很显然，老的经济结构在往新的转变。

而相应的，财富积累和沉淀的逻辑也必然会跟着变。

因此此时是否逢低买房，必然得三思而后行。




- End -
位卑未敢忘忧国！



@关注和转发，就是最大的支持@

对话作者请添加微信：
ydx20212022



燕梳楼

只为苍生说人话，位卑未敢忘忧国

855篇原创内容

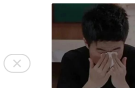
公众号

素材来源官方媒体/网络新闻

喜欢此内容的人还喜欢

董宇辉粉丝起义

燕梳楼



可惜董宇辉不是驴

燕梳楼



新疆！新疆！！

燕梳楼

