

央行降息后六大城市房价有望反弹(名单)



央行降息，地产界普遍欢欣鼓舞，认为房价将可能迎来反弹。当然，并不是所有的城市房价都会反弹。《第一财经日报》研究发现，包括北上广深四大一线城市和厦门、南京，这六个城市房价反弹的可能性最大。

量价齐涨可能性大

11月21日晚，央行发布消息：11月22日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，金融机构一年期贷款基准利率下调0.4个百分点至5.6%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.75%；5年期以上贷款基准利率为6.15%（此前为6.55%），其他各档次利率相应调整。按照市场分析，此次降息对于楼市来说绝对是大利好。

中原地产首席市场分析师张大伟分析，在降息通道开启后，楼市将获益最大。以按揭20年贷款100万元计算，如果按基准利率，购房者每个月可以减少月供234元，合计20年就可以减少5万多元的利息支出。专家分析指出，“9·30”新政（多部委发布房贷新政，首套房政策定义标准由“认房又认贷”改为“认贷不认房”，并放松利率折扣）出台后，大多数银行出于成本考虑，并未出现大幅下调贷款利率的局面。

此次央行直接一步降到位，相当于变相为全体购房者打 9.4 折利率的优惠；对部分现行 9 折优惠的银行来说，相当于在原有基准利率上打 8.5 折的大优惠。虽然国家统计局公布的 10 月房价指数显示房价依然在调整，但一线城市特别是北京的二手房价格已经环比上行。这种情况下，降息降准将放大市场利好，购房者对市场的预期将明显向好，入市的积极性也会继续提高，量价齐涨的可能性非常大。

哪些城市将反弹？

上海易居房地产研究院研究员严跃进对本报分析，降息后楼市的走势会进一步分化，一二线城市楼市资金面将明显好转，部分城市将迎来明显反弹；但对三四线城市来说，因为库存绝对值过高，人口导入速度十分有限，因此即便有如此力度的信贷刺激，出现反弹的可能性也很小。

哪些城市的房价将可能出现反弹呢？最近土地市场的表现可谓是一个很好的风向标。“9·30”新政后，热点城市的土地市场也开始回暖，高溢价、地王频现。这些城市包括北上广深四大一线城市和厦门、南京等热点二线城市。张大伟说，相比目前三四线城市明显可以看到的风险，这些核心热点城市的风险要低很多，房企也会更加扎堆在这些热点城市。

11 月 20 日国务院发布《关于调整城市规模划分标准的通知》，对城市划分标准进行调整，要求各地区、各部门出台的与城市规模分类相关的政策、标准和规范等要按照新标准进行修订。这意味着，未来超大城市、特大城市的用地规模将会受到严格限制。

此前 11 月 3 日，国土资源部、农业部联合下发的《关于进一步做好永久基本农田划定工作的通知》提出，北京、沈阳、上海、南京、苏州、杭州、厦门、郑州、武汉、广州、深圳、成都、贵阳、西安 14 个城市周边永久基本农田划定工作将先行展开，全国永久基本农田划定和成果完善工作将于 2016 年底前全面完成。这也意味着，年初全国国土资源工作会议提出为 500 万人口以上大城市扩张“划界”工作开始“动真格”。在这种情况下，未来大城市的土地供应将更加趋紧。即便是此前库存压力较大的二线城市如杭州，其楼市也将因此轮降息迎来大利好。

一定时期内的库存也会明显影响到城市房价的反弹走势。上海易居房地产研究院近日发布的报告称，截至 10 月底，该院监测的 35 个城市新建商品住宅库存数据显示，包括温州、茂名、烟台、天津和西安在内的几个城市存销比数值偏大，此类城市房价下跌的概率也较大。相比而言，大连、南昌、重庆、太原和合肥的存销比较小。

央行降息后，房价反弹可能性最大的城市首先是北上广深四大一线城市和厦门、南京等。此外，一些人口吸引力较大、库存压力较小的沿海中心城市和中西部人口大省的省会城市，如福州、苏州、青岛、大连以及武汉、郑州、合肥、成都等也很有可能迎来反弹。