

有温度的楼市数据，有态度的专业观点，关注“地产S姐”头条号，带给你更多楼市干货。

上半年救市，到了下半年既要救市还要救信心。

壹 | 封顶再放贷并非全国首例

前几天，青岛的一则

“保交楼”政策上了热搜，新政要求
所有楼盘封顶后银行再发放按揭贷款

。青岛多家银行和开发商表示，目前已接到通知。工行、建行、农行、光大银行等都已经开始执行上述政策要求，其他银行还在跟进中。



The screenshot shows the official website of the Shanghai Banking and Insurance Regulatory Commission (Shanghai Office). The page features a blue header with the commission's logo and name in Chinese and English. Below the header is a navigation menu with options like 'Home', 'Institution Overview', 'News', 'Policy Documents', 'Online Services', 'Interactive Exchange', and 'Statistics'. The main content area displays a notice titled '上海银保监局关于进一步加强个人住房信贷管理工作的通知' (Notice of the Shanghai Banking and Insurance Regulatory Commission on Further Strengthening Personal Housing Credit Management Work). The notice is dated January 29, 2021, and is identified as '沪银保监通〔2021〕6号'. The text of the notice discusses the implementation of housing credit policies, emphasizing the '房子是用来住的、不是用来炒的' (houses are for living, not for speculation) principle, and requires banks to strictly enforce various regulations on housing loans, including down payment ratios, debt-to-income ratios, and loan-to-value ratios.

而后在

2021年1月29日上海银保监会印发通知

，对个人住房信贷管理工作提出了进一步要求，其中就已经提到了住房不封顶，银行不予放贷。

但需要注意的是主体封顶后往往还需要1年到1年半的时间才能达到交房标准，外立面、水电包括公区等等都需要时间和金钱。这也是为何很多人会说，封顶才是烂尾开始的原因。

封顶后再放贷更多是提振信心作用，但期房销售影响力度有限。

我们都知道预售制是从香港传入内地的，但香港是鲜有烂尾楼的。他们在这方面有两个很大的特点，一个是预售金监管主体不是银行而是律师行，另一个是可以在交房后在办理按揭贷款。

港资开发商现在也在将一些新概念慢慢输入到内地，8月2日香港置地在武汉4个楼盘开始推出“准现房销售”模式：首付1成，交房后开始还贷。这无疑才会让更多刚需动心，下决心。

全国重点城市2022年7月 开盘去化率变动情况



	城市	7月去化率	6月去化率	7月较6月变动情况	5月去化率	7月较5月变动情况
1	杭州	67%	84%	-17pct	67%	0pct
2	成都	63%	66%	-3pct	34%	29pct
3	上海	62%	83%	-21pct	无开盘	/
4	合肥	56%	74%	-18pct	73%	-17pct
5	厦门	48%	41%	7pct	46%	2pct
6	嘉兴	42%	31%	11pct	38%	4pct
7	宁波	37%	39%	-2pct	17%	20pct
8	福州	36%	32%	4pct	45%	-9pct
9	苏州	32%	45%	-13pct	34%	-2pct
10	东莞	29%	28%	1pct	17%	12pct
11	郑州	27%	34%	-7pct	25%	2pct
12	深圳	26%	43%	-17pct	40%	9pct
13	无锡	26%	53%	-27pct	17%	-14pct
14	泉州	24%	83%	-59pct	62%	-38pct
15	济南	23%	27%	-4pct	19%	4pct
16	北京	22%	46%	-23pct	/	/
17	广州	22%	24%	-2pct	22%	0pct
18	重庆	22%	50%	-28pct	26%	-3pct
19	常州	19%	13%	6pct	22%	-3pct
20	南京	18%	32%	-14pct	13%	5pct
21	青岛	18%	52%	-34pct	22%	-4pct
22	天津	15%	22%	-7pct	16%	0pct
23	佛山	14%	16%	-2pct	20%	-6pct
24	武汉	13%	31%	-18pct	17%	-4pct
25	珠海	11%	24%	-13pct	6%	5pct

CRIC监测数据显示，重点50城7月新开盘项目平均去化率降至31%，与5月持平，在经历了6月年中冲刺之后，市场再度回归平淡，多数城市复苏进程受阻，像天津、重庆、郑州、青岛、济南等7月的开盘去化率都不足3成，西安7月的整体开盘去化也才5成左右，这还是在好几个“千人摇”炸场的情况。

成都、苏州2022年1月以来二手住宅成交套数变动情况



新房交付安全焦虑下，也有购房者开始转战二手房，像成都、苏州的二手房成交量都反超新房成交。苏州7月二手房成交套数是新房的1.4倍，而成都7月二手成交量冲高至1.7万套，已达到近10年月度最高水

平。这背后有当地的政策刺激也有市场信心不足的原因。

叁 | 一场全行业大考

大部分城市采取的救市策略都是

政府+

银行双管齐

下，但效果还是需要时

间验证，短期内反弹不会太快。

现在各地都是救项目而不是救房企，民企资金紧张不敢拿地，央企/国企托底的情况还会持续，虽然交房有了保障，产品固化可能也会出现。以后大概率出现多种合作方式，国央企，央企民企，一切都为了活下去。

地产这块蛋糕离不开国央企也离不开民企开发商，项目、房企都得保。现在地方政府、金融机构、房企都在

释放积极信号了，

8月5日，中国华融与阳光集团签署《纾困重组框架协议》，标志着资产管理公司（AMC）正式纾困房地产行业。

之前房企都在摇着长期主义的大旗，那这一轮大考房企的表现就是实打实的答案了，房企的诚意也在决定着未来还能走多远。