

“金九”房价涨跌互现



“金九”期间,楼市未出现往年同期繁荣局面。国家统计局10月21日发布的70个大中城市房价数据显示,9月新建商品住宅和二手住宅,环比价格上涨城市为53城与40城,数量较上月分别再减2城和3城。

业内人士表示,临近年末,房企为回笼资金,频出“以价换量”销售策略,带动各等级城市房价环比涨幅以稳或微跌为主。如果政策回归中性,将一定程度上推动交易市场小幅反弹。但在中央“房住不炒”的导向下,再难出现房价暴涨局面。

新房价格环比微涨

进入9月,从新房和二手房涨价城市数量来看,总体仍现降温态势,但步入“金九”传统销售旺季,房价增速降幅较前几月有所收窄,新建商品房价格较上月环比微升。

具体来看,9月,一、二、三线城市新建商品房价格分别环比上涨0.4%、0.6%和0.8%,涨幅均较上月增加0.1个百分点。

“‘金九’期间,新房市场‘以价换量’使得大部分购房者购置市区或者高端楼盘,成交结构的变化带动价格上涨。”诸葛找房数据分析师国仕英表示,总体来看,受调控政策影响,各等级城市新房销售均价趋于稳定或小幅上涨,与国家调控基调“稳”相贴合。

值得注意的是,广西南宁继8月领涨后,再次成为9月房价指数环比涨幅最大的城市。对此,易居研究院智库中心研究总监严跃进分析指出,这与部分投资投机需求进入及购房需求释放等因素有关,后续预计房地产管控或进一步升级。

相较新房涨势,二手房价继续呈现稳中有降走势。其中,一、二、三线城市二手房价环比涨幅分别为0.3%、0.2%和0.7%,除一、二线城市涨幅与上月持平外,三线城市涨幅回落0.1个百分点。

严跃进指出,二手房涨价城市减量叠加房价增速回落,均说明二手房市场不再强势。眼下,二手房市场进入淡季,购房需求下降,导致二手房东降低挂牌价格,其实际成交价格也有所下跌。

“此外,部分城市置换需求较为迫切,在新房降价销售背景下,为将手中小户型房屋出售置换大户型房屋,降价力度有所加大。”国仕英分析补充道,三线城市二手房市场量级更小,因此价格下滑更加明显。

“需要警惕的是,近期包括上海、南京、天津、燕郊和三亚等城市人才购房政策略有放松,从预期角度看,可能推动购房需求继续释放,进而容易带动房价反弹。”严跃进说。

开发投资增速止跌

从投资角度看,9月,企业方面拿地态度依旧保守,不过投资热情相较前几个月有所回温。1至9月,房地产开发企业购地面积为15454万平方米,同比下降20.2%,降幅比1至8月收窄5.4个百分点;土地成交价款8186亿元,同比下降18.2%,降幅收窄3.8个百分点。

房企拿地面积降幅收窄,一定程度上缓和了房地产开发投资额增速连续4个月下行的态势。1至9月,全国房地产开发投资98008亿元,同比增长10.5%,增速与1至8月持平。

严跃进表示,今年上半年,土地

数据相对低迷,但近期来看已有所改善,比预期走势略好,也说明了开发投资的韧劲。“当然,房企对于土地市场总体以保守为策略,除非是联合拿地,否则购地方面依然不会太激进。部分房企近期采取了逆周期拿地策略,土地溢价率不高,有效控制了购地成本。”

从销售面积看,1至9月,商品房销售面积达119179万平方米,同比下降0.1%,降幅比1至8月收窄0.5个百分点。“该指标充分说明了当前房屋交易市场虽然是降温的,但绝对不悲观。”严跃进指出,虽然市场普遍认为今年楼市“金九”成色不足,但这更应理解为楼盘供应增加,进而导致具体楼盘的看盘询价数量有所减少。

“到了10月,受部分城市定向限购等政策的影响,市场预期或有改善,这也容易带来一定的市场交易反弹。”严跃进进一步指出。

双向调节 平稳为主

8月,央行提出利率并轨以来,北京、深圳等地银行率先“换锚”,不同程度提高房贷利率水平。据融360大数据研究院发布的最新监测数据显示,9月当月,全国首套及二套房贷平均利率分别为5.51%和5.83%,环比上涨4个和5个基点,实现全国房贷利率4个月连涨。

企业方面,自今年“小阳春”过后,受政策影响,融资渠道全方位收紧,包括信托融资、债券发行及开发贷等。

央行调查统计司司长阮健弘近日介绍,今年前三季度,新增房地产贷款4.6万亿元,占新增人民币贷款的33.7%,比去年全年低6.2个百分

点。其中,新增房地产开发贷款1万亿元,占同期各项新增贷款的7.7%,占比较去年全年降低3.9个百分点。此外,房企累计境内债权融资5144亿元,同比下降10.5%,较2018年全年减少8.98个百分点,延续2017年以来的持续下降态势。

进入9月后,房地产调控政策发布依旧密集。比如,9月2日,上海银保监局信托公司房地产及通道业务;9月4日,国常会要求,提前下达明年专项债新增额度,但明确规定不得流入房地产领域等。

据中原地产研究中心统计数据,9月单月全国房地产调控政策发布次数高达48次,前9个月房地产累计调控385次。“整体来看,2019年房地产调控政策的密集程度依然刷新历史纪录。”中原地产首席市场分析师张大伟表示。

“房地产调控原则是乱必调,涨幅过高必然加码,平稳仍是主流。”张大伟指出,稳定是双向调节,大涨不是稳定,但暴跌同样也不是稳定。

值得注意的是,在房地产投资市场增速降幅缓和之际,近期已有超30城发布各类人才引进政策。10月19日,海南省三亚市下发的《关于进一步完善人才住房政策的通知》提出,全日制大专及以上学历的人才,在三亚实际工作满一年,且缴纳一年社保及个税的,可在海南省购买一套房产。市场解读这一举措为海南实施全域限购一年半后,首次迎来大幅度“松绑”。

“此类‘松绑’客观上使人才购房等候时间减少,这也有助于带来更大的市场交易反弹,对于四季度交易活跃等都有积极的作用。”严跃进表示。

(据《北京商报》)