

“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，二手房涨价城市数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，不过投资热情相较于前几个月有所回温。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，但这更应该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。

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，上海银保监摸底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显示，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城发布各类人才引入政策。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》)