

时隔55个月,35城二手房价齐跌! 专家:降温态势春节前难逆转

国家统计局近两日相继公布了商品房、商品住宅市场的重要数据。在房企纷纷以价换量的策略下,中国前10个月的商品房销售面积同比增长了0.1%,增速今年以来是首次由负转正。而70城房价数据显示,一线、二线、三线城市的新房、二手房销售价格环比涨幅均出现回落。国家统计局城市司首席统计师孔鹏称,10月份商品住宅销售价格涨幅稳中有落。

从数量上看,70个大中城市中,10月份新房销售价格环比下跌的城市达到了17个,比9月的12个有明显增加;二手房价格下跌的数量增加到35个,这是时隔55个月后再出现半数城市二手房价格下跌的情况。



房价环比涨幅整体回落

“金九银十”是房地产市场的热销期,在今年市场整体降温的情况下,房企的促销活动早早就已开始。8月,恒大在全国许多楼盘推出促销活动,引发市场围观。9月份、10月份,恒大合约销售额分别为831.1亿元、903亿元,连续两个月刷新恒大单月合约销售额的历史记录。

58安居客房产研究院分院院长张波称,商品房销售面积增速由负转正,显示出10月“以价换量”效果得

到明显体现,房企通过打折促销、精装变毛坯等方式,拉动销量提升,“以价换量”的策略也平抑了价格上涨预期。恒大销售额上涨的背后,也是销售单价的走低,数据显示,8-10月份,恒大合约销售均价分别为10644元/平方米、10054元/平方米、9336元/平方米。

国家统计局15日发布的10月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况显示,一二三线城市新建商

品住宅和二手住宅销售价格环比涨幅均有所回落。初步测算,4个一线城市新房价格环比上涨0.1%,涨幅比上月回落0.3个百分点;二手房销售价格环比上涨0.1%,涨幅比上月回落0.2个百分点。31个二线城市新房和二手房价格环比分别上涨0.5%和0.1%,涨幅比上月均回落0.1个百分点。35个三线城市新房和二手房价格环比分别上涨0.6%和0.5%,涨幅比上月均回落0.2个百分点。



35城二手房价格下跌

10月,价格下跌的城市数量继续增多。70个大中城市中,新房价格上涨的城市数量有50个,相比9月份的53个有所减少。降价的城市数量上升到17个,比9月份的12个有明显增加。中原地产数据研究中心称,新房价格上涨城市只有50个,这是近2年的市场最低点。

业内人士称,各城市的降价促销,有助于形成更好的价格走势,对于这个阶段入市的购房者来说,也意味着购房成本和压力在降低。相较而言,二手房价格下跌的城市数量较多。10月,31

个城市二手房价格环比上涨,4个城市持平,35个城市环比下跌,下跌的城市数量较9月增加了7个,这已经是连续第5个月二手房价格下跌的城市数量超过20个。

“二手房上涨城市仅31个,是最近4年多的最低点。下跌的城市数量达到了35个,是时隔55个月、再次出现半数二手房价格下跌的情况。”中原地产首席分析师张大伟称。在价格涨幅放缓、下跌城市增多的同时,也有一些城市依旧较热。西宁10月份新房环比上涨2.8%,位列70城首

位。西部省会城市购房政策最为宽松,目前正进入补涨阶段。大理是新房价格同比涨幅最大的城市,加上第四季度是大理的旅游旺季,在昆明购房政策收紧后,部分需求会外溢到大理,这也要求当地继续出台调控政策。

二手房方面,哈尔滨环比上涨1.8%,呼和浩特同比上涨16.4%,分别位列二手房价格环比、同比涨幅第一。呼和浩特的同比涨幅已经连续12个月排在70城第一,需要当地政府加强相关管控。



降温态势春节前难逆转

从全国商品房销售数据可以看出,市场的整体成交量仍在上行,但从房价看,一二三线城市逐渐进入了调整期,如果没有明显的政策放松,市场拐点将会出现。

2019年,房地产调控政策密集出台,中原地产数据研究中心数据显示,前10个月各地累计出台的调控政策达482次,平均每个工作日出台2次以上,刷新历史纪录。

诸葛找房数据分析师国仕英认为,临近年底,房

企为加速回款,会继续降价促销,预计各城市的价格将保持稳定或微跌。受到新房价格影响,二手房也将有相同表现。在调控长期从严的背景下,购房者预期已经明显呈现“看平”状态,预计全国楼市降温的态势在2020年春节前很难出现逆转。

不过,今年以来多地都出台了人才引进政策,人才政策与购房挂钩,被市场认为是房地产调控松绑的表现。三亚在今年10月中旬出台了人才购房政策,58安

居客线上数据显示,10月份三亚找房热度环比上涨15.7%,成为用户找房热度最高的城市,与此同时,海口主动微聊用户数和来电咨询量也增长明显,环比分别上涨19.5%和23.3%。当月,三亚10月新房环比上涨0.3%,同比上涨4.8%。对此,专家称,楼市调控依旧严格,房价上涨过快的城市仍会不断打“补丁”,但如果房价下调,相对宽松的政策也可能出台。

(中新经纬)

深圳调整普通住宅标准后 成交涨幅明显 报价趋于理性

深圳11日调整了普通住宅标准,取消了原先对成交总价的限制,使得大量二手房交易无须缴纳买卖差额5%的增值税。受此消息影响,当周深圳二手房市场成交涨幅明显,虽有部分业主报价跳涨,但整体看来,业主报价趋于理性。

专家认为,调整普通住宅标准,降低了购房者负担,但因当前深圳房价较高,能释放出来的需求有限,政策效应很快会减退,二手房交易将恢复稳定。

深圳房地产交易有调整 不少二手房交易免征增值税

深圳11日将普通住宅标准调整为宗地容积率1.0以上且房屋建筑面积144平方米以下,取消了原先对成交总价的限制。这意味着,不少原本总价超标的144平方米以下的房子,从“豪宅”变为“普宅”,持有满两年就可免征买卖差价5%的增值税。

这一调整,对二手房交易来说能省多少成本?且看一个具体案例:一套位于南山区89平方米的二手房,业主已持有超过2年,原登记价350万元,如今网签价为700万元。按照原标准,该套房成交总价超过南山区最高490万元的限制,属于非普通住宅,即“豪宅”,需要按买卖差价的5%缴纳增值税约17万元。而此次调整后,该房属于普通住宅,免征增值税。

此前,深圳不同区域的普通住宅成交总价上限于2015年9月制定,介于200万元至490万元之间,超出价格上限的住房都被认定为非普通住房。随着房价上涨,大量房子面积虽不大,但因总价超标而被“豪宅化”。

成交涨幅明显 报价趋于理性

深圳相关调整消息一出,二手房市场上短期出现了较大波动。然而,一周下来,虽然少量业主“狮子大开口”,但整体挂牌价格涨幅轻微,显示出卖方仍较理性,推动成交量明显上升。

位于福田区链家店铺的工作人员告诉记者,一位业主把挂牌价从578万元上调到608万元。“这只是个别现象。有的业主调价不多,也有很多没有调价。”深圳贝壳研究院15日发布的报告显示,调整消息发布当日及次日,成交量环比之前周末(一般情况下周末为每周的成交高峰)增加57%,显示当前置业者入市意愿明显增强。

该市挂牌房源中有97.4%的房源挂牌价格稳定,其中挂牌价上调的房源占比1.9%,挂牌价下调的房源占比0.7%。调价房源的平均涨幅仅1.8%,显示大部分业主心态仍较理性。

后期政策效应将减退 二手房交易量将恢复稳定

深圳房地产市场以二手房交易为主。深圳中原董事总经理郑叔伦认为,此次取消总价限制,只对面积进行限制,将使非常大比例的房源从“豪宅”变为“普宅”,大大刺激了144平方米以下、以前在“豪宅线”以上的住宅成交,对于改善性需求来说是重大利好。

深圳市房地产研究中心主任王锋告诉记者,由于房价较高,购房者承受能力有限,近两年深圳二手房成交量在小幅下降。此次调整后,短期成交量明显上升说明了政策释放出来实在的红利,促使此前犹豫的刚需入市。但长期来看,难以扭转未来二手房成交整体放缓的趋势。后期调整政策的效应将减退,在继续执行房地产调控政策的情况下,二手房成交量将恢复稳定。

(乐居)