



2022年最后一个月,房价下滑态势依然未能扭转。1月16日,国家统计局最新数据显示,2022年12月份70个大中城市中,新房价格环比下降城市有55个,比前一个月增加4个;二手房价格环比下降城市有63个,比前一个月增加1个,下跌城市数继续维持在高位。2022年12月,70城新房价格指数环比下跌0.2%,同比下跌2.3%;二手住宅价格指数环比下跌0.4%,同比下跌3.8%。自2021年9月以来,新房和二手房市场价格均已持续环比下跌16个月,同比下跌时间也接近1年。

广东省城乡规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,房价持续下跌导致市场预期发生了改变,即预期价格可能会继续下跌,由此恶化了买房需求,导致市场疲软。因此,2023年稳房价是稳预期、稳需求、纾困供给端的关键;房价不稳,问题很难解决。近期,央行、银保监会针对房价连续下跌城市祭出利率不设下限的政策。据此标准,有35个城市存在房贷利率继续下调的空间。就在1月16日,央行进行820亿元7天逆回购操作、740亿元14天逆回购操作与7790亿元MLF操作,充分满足节前金融机构资金需求。



统计数据出炉,一线城市新房价格止跌

新房和二手房市场,房价均处下跌态势

2023年,全力稳房价是房地产重要工作

一线城市新房价格在连跌3个月后,有了止跌现象。2022年12月份,一线城市新房价格环比变动由11月下降0.2%转为持平;同比则上涨2.5%,涨幅与11月相同。其中,北京、上海新房价格环比分别增长0.2%、0.4%;广州、深圳环比分别下降0.4%、0.3%;北京、上海、广州新房价格同比分别增长5.8%、4.1%、0.4%,深圳则同比下降0.2%。

二手房市场表现则仍然疲弱,并会影响到新房市场预期。2022年12月份,一线城市二手房价格环比下降0.5%,降幅比11月扩大0.1个百分点;同比上涨0.6%,涨幅比11月回落0.6个百分点。其中,北京、上海、广州、深圳二手房价格环比分别下滑0.4%、0.5%、0.6%、0.5%。

范围更为广大的二三线城市,无论是新房市场还是二手房市场,房价仍继续处于下跌态势。2022年12月份,二线城市新房价格环比下降0.3%,降幅比11月扩大0.1个百分点;二手房价格环比下降0.4%,降幅与11

月相同。三线城市新房价格环比下降0.3%,降幅与11月相同;二手房价格环比下降0.4%,降幅比11月收窄0.1个百分点。70个大中城市中,新房价格环比下跌城市数达到55个。也就是,有15个城市新房价格仍保持环比上涨,这15城分别是:北京、上海、杭州、宁波、青岛、长沙、成都、西安、银川、无锡、扬州、泉州、九江、平顶山、南充。其中,泉州、扬州以0.7%、0.6%涨幅领先;其次是长沙、成都,涨幅均为0.5%。

70个大中城市中,二手房价格环比下跌城市数达到63个,仅7个城市环比上涨,如宁波、长沙、成都、贵阳、昆明、徐州、泸州;二手房同比下跌城市数量更是达到64个,只有成都、北京、上海、昆明、南充和无锡在上涨。其中,二手房价格环比涨幅最高的是昆明,达到0.3%。新房价格和二手房价格环比均上涨的城市仅有3个,分别是长沙、成都、宁波。其中,长沙新房、二手房价格分别环比上涨0.5%、0.2%;成都亦分别上涨0.5%、0.2%;宁波则分别上涨0.2%、0.1%。

70城房价数据表明,房价有趋稳基础,但这个基础仍不牢固。2023年稳房价依然是房地产重要工作,并成为稳预期、稳楼市的重要条件。近期政策着力点正是从供需两端发力稳房价。

近日,人民银行、银保监会联合发文,建立首套住房贷款利率政策动态调整机制,新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均下降的城市,可阶段性维持、下调或取消当地首套房贷款利率政策下限。

央行货币政策司司长邹澜表示,政策出台后,一些城市政府积极作出相应调整,带动了新发放房贷利率有所降低。根据相关数据,去年12月份新发放个人住房贷款利率,全国平均为4.26%,同比下降1.37个百分点,是2008年有统计以来历史最低水平。邹澜表示,按照“因城施策”原则,根据各城市房地产市场发展状况,动态调整允许阶

段性放宽新发放首套房贷款利率下限的城市范围,形成支持房地产市场平稳健康发展的长效机制。

基于央行房贷利率自由下调的规则,上海易居房地产研究院研究总监严跃进在对2022年12月70城房价数据测算后发现,有35个城市符合下调标准,此类城市在春节后需要密切关注楼市疲软现象,充分运用好房贷利率自由下调权限。他根据下调利率迫切程度对这些城市进行了由大到小排序:一二线城市有14个,包括长春、沈阳、太原、大连、哈尔滨、郑州、天津、石家庄、福州、南宁、贵阳、厦门、武汉、兰州;三线城市有21个,包括牡丹江、湛江、洛阳、岳阳、北海、秦皇岛、吉林、徐州、金华、济宁、常德、韶关、桂林、唐山、锦州、温州、宜昌、惠州、丹东、蚌埠、襄阳。

“目前来看,符合新房贷款利率下调城市基本集中在三四线城市和部分二线

城市。”中国财政科学研究院研究员贾康认为,从2022年底前阶段性放宽到中央经济工作会议部署,再到这次建立“动态调整机制”,支持刚性需求、提振房地产市场信心的信号逐步释放。他预计2023年随着各项措施落地见效,中国宏观经济将持续好转,房地产市场也有望逐步企稳恢复。

严跃进预计,从供给端角度看,近期会发布资产负债率优化21条方案,资金到位后房企在定价上就会趋稳;从需求端看,新一轮购房需求刺激政策在路上,需求端活跃,房价无序下跌也会停止。

“若疫情感染高峰能在一季度褪去,积极纾困或许在二季度产生效应,即热点城市交易量开始企稳并慢慢回升,并在下半年带动都市圈周围城市好转。不过,由于楼市和经济基本面较弱,不太可能出现大幅度反弹,特别是房价反弹。”李宇嘉预计。(中国房地产报)

强强联袂! 实力国企梁溪城发战略入股西水东檀宫



近日,梁溪城发与绿地香港正式签约合作,战略入股西水东檀宫。两大实力国企将共同携手,以远见和实力刷新城市高端住宅标准,缔造超越时代的人居作品。

无锡市梁溪城市发展集团有限公司(简称“梁溪城发”)系无锡市梁溪区人民政府出资组建的国有独资公司,业务涵盖投资、开发、重大项目建设、基础设施建设、招商运营、保障房管理、轨道交通等多个领域。作为梁溪区城市空间开发、建设、运营

的载体,梁溪城发频频发力,持续助力梁溪蓬勃发展。

绿地香港,作为世界500强绿地集团唯一的境外上市房地产平台及品牌展示的国际窗口,承袭深厚的品牌开发经验与严苛标准,深化推进“房地产+”战略,开发项目从住宅开发到商业运营,从居住社区到城市综合体,尊重每一片土地,用品质交出完美答卷。

基于城市土地的价值洞察及对于城市高端人居发展的远见,两大国企巨匠

强强联袂,将把目光聚焦于城市的百年兴盛之地。绿地西水东,作为绿地香港在无锡的首开之作,以地标性商业街区复兴无锡中心繁华,为无锡呈现一座融合工业遗产的城市封面。经过14年的不断锤炼,迎来载誉之作——西水东檀宫。

2023新年伊始,绿地香港携手梁溪城发,将继续洞察时代的发展脉络,精研当下人居的深层需求,以双国企雄厚综合实力,引领无锡高端人居新标准。