

# 成交量连续两月下滑 二手房价下跌成主流

在持续不断的调控下,房地产市场终于从“量变”转为“质变”。

9月15日,国家统计局发布8月70大中城市房价数据,以及前8月房地产投资和销售数据。在众多数据指标中,量与价的变化最引人关注。

今年8月单月,全国商品房销售面积为12545万平方米,销售额12617亿元。无论同比还是环比,均连续两个月下滑。

价格方面,8月70大中城市的房价涨幅以持平和回落为主。被视为市场先导指标的二手房价格,下降的城市数量达到34个,近几年来首次多于上涨的城市数量。若以市场化属性更强的二手房价格作为参照,8月楼市的变化可总结为“量价齐跌”。不少分析人士认为,楼市出现“拐点”,在供需两端的持续调控下,快速发展后的调整期即将到来,作为传统旺季的“金九银十”,成色恐将不足。

## 二手房指导价政策显效

今年以来,房地产销售的增长曲线一直在下行。今年前8月,全国商品房销售面积114193万平方米,同比增长15.9%;商品房销售额119047亿元,同比增长22.8%。与年初(今年1-2月)超过100%的增速相比,已经明显放缓。

这一方面是因为今年年中以后,市场销售的增速逐渐乏力;另一方面则是疫情影响导致去年年初基数较低,此后市场逐渐复苏,基数也明显提高。

今年下半年以来,房地产市场交易规模在冲高后出现回落。7月和8月,月度交易量连续下滑,8月的商品房销售面积甚至低于2019年同期。

贝壳研究院高级分析师潘浩指出,除了去年的高基数外,季节因素和政策因素导致的销售下滑

也不容忽视。据贝壳研究院统计,8月房地产市场调控类政策出台36次,自4月以来调控频次持续增加,调控持续加码。

其中,近期多地集中出台的二手房指导价调整,已经直接影响到交易价格。“二手房指导价”是指二手房交易的参考价格。近期,已有包括深圳、上海、广州、合肥、西安、东莞等在内的13个城市对二手房指导价进行调整,从而遏制实际交易价格过高。从8月的房价表现来看,这种调整效果十分明显。

今年8月,一二三线城市的新房价格平均环比涨幅分别为0.3%、0.2%和0.2%,以回落和持平为主。同期的二手房价格涨幅分别为0.2%、0.2%和0.1%,略低于新房价格涨幅。

分城市来看,在新房价格仍以

上涨为主的情况下,8月二手房价格下跌的城市达到34个,上涨的城市数量仅有27个。若抛开去年年初疫情影响,最近6年来,二手房价上涨的城市数量达到最低。其中,二三线城市成为下跌的主体,昆明、南充、石家庄、牡丹江的价格跌幅靠前。

贝壳研究院认为,除了指导价调整的因素外,市场下行的预期在二手房市场传递得更快。相对而言,重点城市新房限价下仍存在一二手房倒挂,吸引购房需求转向新房市场。

“全国房价拐点已经出现。”中原地产首席分析师张大伟认为,2021年9月后,随着信贷政策由宽松回归正常,未来房价涨幅有望放缓,房价下调城市的数量将不断增加。

## 多地发文规范房地产市场 三年整治行动陆续展开

自今年7月份住建部等八部门联合印发《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》(以下简称《通知》)以来,一场声势浩大的楼市三年整治行动正在全国范围内展开。

中秋小长假的前一天,江西省住建厅正式对外发布《江西省持续整治规范房地产市场秩序三年行动方案》,整治范围涵盖房地产交易活动各环节,重点整治2020年以来信访投诉多、举报反映问题突出的项目和企业。

据不完全统计,在此之前,已有云南省、海南省、广东省、河北省、安徽省、福建省以及淄博市、苏州市、呼和浩特市等地区,相继发文整治规范房地产市场秩序。从内容看,房地产开发、房屋买卖、住房租赁以及物业服务是整治重点。

“这有利于规范房地产市场秩序,形成完整监管闭环。”易居研究院智库研究中心总监严跃进在接受记者采访时表示,从住建部提出的“力争用三年左右时间,实现房地产市场秩序明显好转”这一目标来看,预示着此次整治行动将更具持续性,呈现出更加常态化的特点,配合今年以来多地为实现“三稳”目标而陆续出台的“升级版”调控新政,无疑有利于巩固当前楼市调控所取得的积极效果,并进一步促进房地产市场的平稳健康发展。

事实上,随着近年来房地产市场的不断升温,部分开发商偷工减料、发布虚假广告,租赁企业克扣租金、物业费不透明等市场乱象时有发生。

对此,早在2018年,住建部等七部委就联合发布通知,决定于2018年7月初至12月底,在北京、上海等30个城市先行开展治理房地产市场乱象专项行动。随后,住建部等六部门又于2019年再次开展了整治住房租赁中介机构乱象工作。

住建部副部长倪虹日前表示,虽然上述工作取得了较为明显的效果,但受利益驱使,个别房地产市场主体仍铤而走险扰乱房地产市场秩序,违法违规行为时有发生。在此背景下,八部门联合印发《通知》,目的就是希望通过三年时间,实现房地产市场秩序明显好转,违法违规行为得到有效遏制,监管制度不断健全,监管信息系统基本建立,部门齐抓共管工作格局逐步形成,群众信访投诉量显著下降。

从政策执行角度来看,目前部分地区已取得积极成果。如深圳市对“深房理”案件一查到底,对相关人员的依法作出刑事拘留处理。再比如,《通知》发布后,广东省组织查处了一批违法违规房地产企业,包括房地产开发企业24家、中介机构30家、物业服务企业21家。

此外,今年以来,海南省各市县亦对购房人规避限购政策骗取购房资格、开发商违规销售商品房、中介机构和从业人员违规乱象、商品房销售现场管理无序等违法违规行为开展排查整治。数据显示,今年海南省共检查项目711个、房地产开发企业552家、中介机构752家,责令205家企业和机构整改,约谈222家,停业整顿59家,通报40家,取消备案7家,已处罚金额592.86万元、拟处罚910.62万元。

(证券日报)

## “金九银十”恐落空

支撑“拐点”的论据,除了量与价的变化外,还包括投资、融资、拿地等一系列指标的变化。

今年8月,全国房地产投资(累计)增速已从年初的38.3%降至10.9%。除中部地区仍保持两位数增长外,东部、西部和东北地区的增速都已降至个位数。同期,房地产开发企业土地购置面积10733万平方米,同比下降10.2%;土地成交价款6647亿元,下降6.2%。

受“三条红线”“五档管理”等政策的影响,房企融资也受到限制。今年1-8月份,房地产开发企业到位资金134364亿元,增速从年初的51.2%降至14.8%。

值得注意的是,7月和8月以来,部分房企采用降价的方式促进

销售,并回笼资金,但效果并不理想。由于7月和8月的销售规模出现下滑,房企资金来源中的“定金及预售款”“个人按揭贷款”两项指标的增速均出现下滑。

北京某上市房企相关负责人表示,调控政策对供需两端都带来限制,这也导致房企信心普遍有所减退。同时,市场信号的传导,也带来一系列的连锁反应:销售不佳影响回款,回款不畅影响融资、融资不足影响投资。

统计局发布的另一组数据显示,8月房地产开发景气指数为100.85,为今年以来的最低值。

前述房企人士还认为,在近期的第二轮集中供地中,因报名人数不足而流拍的现象明显增多,说明房企的信心仍然不足。

在这种情况下,作为传统旺季的“金九银十”,市场走势如何?

潘浩认为,由于企业融资端持续承压,因此销售回款将继续成为房企运营的生命线。面对传统“金九银十”的销售节点,房企为应对市场不确定性、确保年度销售任务的达成、稳定回笼资金以及为年底拿地准备筹码,推出一定的促销措施是常规操作。其中,部分存在较大现金流压力的房企,可能进行较大力度的促销。

前述房企人士则认为,在现有的政策压力和市场信心下,“金九银十”的热度势必不会太大。相反,在年末冲刺业绩的阶段,房企会实施较大力度的促销活动,市场也有望在年末出现“翘尾”。

(21世纪经济报道)

## 上周楼市成交有所反弹

9月走到一半,楼市成交量开始有所反弹。上周(9.13~9.19)无锡全市商品房备案成交面积为13.71万平方米,环比增幅48.64%;备案成交1300套,环比增加401套。

一线市场方面,楼市转凉明显,九月开局金色难现,开发商们积极应对,打折、特惠房等不断。从数据反馈的情况来看,房企们以价换量初显成效。

商品房成交按物业类型分析:上周楼市商品住宅占主导地位,其

成交量占商品房的总成交量86.09%。上周商品住宅备案成交面积为11.80万平方米,环比增幅56.67%;备案成交套数为974套,环比增加323套。上周商业物业备案成交面积为1.37万平方米,环比增幅31.06%;备案成交套数为213套,环比增加72套。办公物业上周备案成交面积为0.52万平方米,环比减幅18.39%;备案成交套数为109套,环比增加2套。

商品房成交按区域分析:新吴区受中奥滨河境、龙湖长泰景粼天

著等楼盘备案影响,上周备案占比比较高,其成交量占商品房的总成交量24.25%;锡山区表现也较为强势,金辉天奕铭著、上城壹号等楼盘备案积极,其成交量占商品房的总成交量23.73%。

商品住宅成交按面积段分析:90-120平方米面积段户型为本周的成交主力,一周备案成交面积占比44.52%。上周120-144平方米面积段户型成交也表现不错,一周备案成交面积占比24.54%。

(无锡房地产市场网)