

近10年罕见! 40城新房成交创新低,或继续探底

易居房地产研究院6日发布的《2021年11月全国40城新建商品住宅成交报告》(下称“报告”)显示,11月40城新房成交量创近10年单月新低,预计短期内还将继续向下探底。

据了解,40个典型城市包括北京、上海、广州、深圳4个一线城市;苏州、福州、南京、青岛等18个二线城市;以及扬州、东莞、温州、岳阳等18个三四线城市。

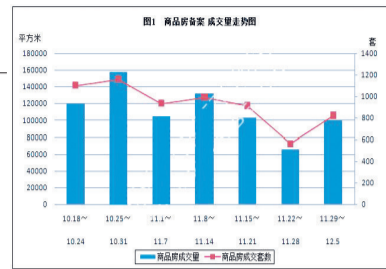
11月40城新房成交创历史低位

报告数据显示,2021年11月,易居研究院监测的40个典型城市新建商品住宅成交2014.0万平方米,为近10年表现最差的11月。从增速来看,11月成交量环比下降4.3%,同比大降39.4%。

临近年底,部分开发商由于资金面紧张和年底冲刺规模业绩,会加大推盘力度,打折促销现象也会增多。不过,报告认为,在楼市预期已经明显转变的情况下,成交量短期内恐怕难以增长。预计40城新

建商品住宅成交量仍将继续探底。

此外,报告显示,1-11月40城新建商品住宅累计成交面积同比增长2.6%,增速较上月回落5.3个百分点。预计全年40城新建商品住宅成交面积同比增速将由正转负。



浙江降温,宁波年内缩水超六成

报告显示,一、二、三四线城市1-11月新建商品住宅累计成交同比增速均收窄,增速依次为23.7%、4.9%、-8.3%,较上月分别收窄8.7、5.1、4.7个百分点,预计12月将继续回落。

具体来看,11月一线城市同比增速最高。报告认为,一是由于去年同期基数低,今年前2个月同比增速冲高幅度最大,因此降温状态下虽然整体回落速度相对最快,但整体水平也高;二是目前一线城市还存在限价盘,其新房市场热度犹在。

三线城市增速已于10月率先转负,11月同比降幅继续扩大。报告认为,一是今年2月三线城市冲高幅度最小,因此目前增速整体水平最低;二是三线城市开发商推盘量较大,容易供大于求,使得市场更快恶化。

分城市来看,1-11月40城新建商品住宅成交面积累计同比增速排名前十的城市依次为:厦门、珠海、杭州、北京、福州、深圳、南京、武汉、上海、成都。排名后五位的城市分别为洛阳、惠州、淮安、南宁、韶关。

从城市特点来看,排名靠前的城市主要为一线城市和部分强二线城市,而排名靠后的城市主要为三线城市。其中,浙江降温最为显著,主要原因是去年同期浙江楼市偏热,基数值较高。

比较有代表性的是城市是宁波,1-11月新房成交累计降幅为17.3%。今年1月,宁波新房成交量一度达到187.4万平方米,但11月仅成交63.9万平方米,和年初的火爆行情相比,年内缩水高达65%。(中新经纬)

12月首周,楼市上扬

12月首周,楼市整体呈上扬走势。上周(11.29-12.05)全市商品房一周备案成交量为9.93万平方米,环比增幅52.06%;备案成交套数821套,环比增加258套。上周商品住宅、商业、办公三大物业类型备案量均呈上涨趋势。在上周商品房备案成交中,华发首府以0.45万平方米、39套,位居住宅备案成交排行榜榜首。商业成交方面,富力十号以0.58万平方米、40套的成交量位列榜首。同时富力十号还位列办公排行榜榜首,成交面积0.86平方米、31套。

商品房成交按物业类型分析:上周商品住宅、商业、办公三大物业类型备案量均呈上涨趋势,环比涨幅分别为25.39%、176.21%、269.36%。商业、办公成交涨幅较大。商品住宅备案成交面积为6.91万平方米,备案成交套数为571套。

商品房成交按区域分析:上周商品房备案成交面积排行中,经开区富力十号、华发中央首府、融创山水江南等项目成交领先,周备案2.51万平方米、138套;新吴区备案面积仅次于经开,周备案均超2.08万平方米、197套;而滨湖区成交量垫底,仅1.17万平方米、91套,也是上周六区内唯一一个备案套数未达100套的区域。

商品住宅成交按面积段分析:上周刚改型产品占据市场主导位置,90-120平方米面积段户型备案面积达2.96万平方米、205套;120-144平方米改善型面积段户型备案2.33万平方米、176套。其他面积段产品表现平平,90平方米以内面积段户型备案25套、144-180平方米面积段户型备案25套、180平方米以上面积段户型备案28套。(无锡房地产市场网)

50城二手房成交量现筑底迹象,连续两月环比增长

贝壳研究院发布报告称,贝壳50城二手房成交量初现筑底迹象,当前市场规模仍处历史低位,市场修复仍需时间。

报告表示,二手房成交量环比止降,初现筑底迹象。根据贝壳50城二手房交易数据,11月50城二手房整体成交量环比增长约2%,10月以来成交量环比连续两个月增长。11月重点50城中,约50%的城市成交量环比回升。

从区域分布上看,主要分布在粤港澳大湾区、长三角区域。如深圳二手房成交量连续两个月环比增长,10月、11月环比增速分别在10%以上、40%以上,佛山、广州、中山、惠州等11月环比增速在15%以上。杭州、合肥、苏州等环比增长幅度在10%-40%之间。

报告指出,当前成交回升幅度较明显的城市主要是前期经历严格调控后市场深度下挫的城市,成交量基本降至长期历史低位,如深圳

9月的成交量几乎是近10年的最低。这些城市市场修复到正常成交水平仍需要时间。从同比来看,贝壳50城二手房成交量同比下降47%,本月出现环比增长的城市成交水平仍明显低于去年同期。

成交量筑底的迹象主要受益于信贷环境有所改善。11月贝壳研究院监测的100+个城市主流首套房贷利率为5.69%,较10月回落4个基点,二套利率为5.96%,较上月回落3个基点。自10月房贷利率出现年内首次环比回调后,11月利率再次回调。重点城市中约30%的城市下调利率,下调范围较上月扩大。主要覆盖长三角、粤港澳大湾区。如长三角城市群的嘉兴、盐城、湖州、南通、金华、绍兴,粤港澳大湾区的惠州、东莞、佛山、中山等。

放款周期方面,11月重点100+城市平均放款周期为68天,较上月缩短5天,自4月以来首次缩短,银行放款力度加强,其中超

过60%的城市放款周期缩短。南通,盐城,绍兴、东莞、中山等利率下降的城市放款周期也同步缩短。

报告认为,交易摩擦降低带动成交量改善。三季度市场转弱使得购房者预期回归,无论是挂牌价还是调价动作都更趋向于市场真实水平,使得交易过程摩擦相对减少,有助于成交的回升。当前市场规模仍处历史低位,市场修复仍需要时间,需要政策呵护,未来市场修复将是一个缓慢温和的过程。

据了解,贝壳50城包括北京、上海、深圳、广州、成都、大连、福州、贵阳、哈尔滨、杭州、合肥、呼和浩特、济南、昆明、兰州、南昌、南京、宁波、青岛、厦门、沈阳、石家庄、苏州、太原、天津、温州、武汉、西安、银川、长春、长沙、郑州、重庆、常州、东莞、佛山、绵阳、惠州、嘉兴、廊坊、洛阳、南通、泉州、绍兴、无锡、芜湖、徐州、烟台、中山、珠海。(中新经纬)

根据《银行保险机构许可证管理办法》关于换(颁)发《中华人民共和国金融许可证》的公告2021年第3号,经中国银行保险监督管理委员会无锡监管分局批准,换(颁)《中华人民共和国金融许可证》,现予以公告。

中国邮政储蓄银行股份有限公司 无锡市东亭镇营业部

机构编码: B0018S332020025
许可证流水号: 00860923
业务范围: 许可该机构经营银行业监督管理机构依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务,经营范围以批准文件和上级管理单位授权文件所列的为准。
批准成立日期: 2008年05月23日
机构住所: 江苏省无锡市东亭街道学士路64号
电话: 88700146
发证机关: 中国银行保险监督管理委员会无锡监管分局
发证日期: 2021年11月12日

根据《银行保险机构许可证管理办法》关于换(颁)发《中华人民共和国金融许可证》的公告2021年第3号,经中国银行保险监督管理委员会无锡监管分局批准,换(颁)《中华人民共和国金融许可证》,现予以公告。

中国邮政储蓄银行股份有限公司 无锡市坊前营业部

机构编码: B0018A332020073
许可证流水号: 00860919
业务范围: 许可该机构经营银行业监督管理机构依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务,经营范围以批准文件和上级管理单位授权文件所列的为准。
批准成立日期: 2002年10月30日
机构住所: 江苏省无锡市新吴区江溪街道坊前路20号
电话: 88270383
发证机关: 中国银行保险监督管理委员会无锡监管分局
发证日期: 2021年11月12日

根据《银行保险机构许可证管理办法》关于换(颁)发《中华人民共和国金融许可证》的公告2021年第3号,经中国银行保险监督管理委员会无锡监管分局批准,换(颁)《中华人民共和国金融许可证》,现予以公告。

中国邮政储蓄银行股份有限公司 无锡市广瑞路营业部

机构编码: B0018S332020032
许可证流水号: 00860930
业务范围: 许可该机构经营银行业监督管理机构依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务,经营范围以批准文件和上级管理单位授权文件所列的为准。
批准成立日期: 2008年05月23日
机构住所: 江苏省无锡市梁溪区广瑞路555号宝锡大厦一楼
电话: 82351521
发证机关: 中国银行保险监督管理委员会无锡监管分局
发证日期: 2021年11月12日

根据《银行保险机构许可证管理办法》关于换(颁)发《中华人民共和国金融许可证》的公告2021年第3号,经中国银行保险监督管理委员会无锡监管分局批准,换(颁)《中华人民共和国金融许可证》,现予以公告。

中国邮政储蓄银行股份有限公司 无锡市鸿声镇营业部

机构编码: B0018S332020026
许可证流水号: 00860925
业务范围: 许可该机构经营银行业监督管理机构依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务,经营范围以批准文件和上级管理单位授权文件所列的为准。
批准成立日期: 2008年05月23日
机构住所: 江苏省无锡市鸿声街道振兴路21号
电话: 88580353
发证机关: 中国银行保险监督管理委员会无锡监管分局
发证日期: 2021年11月12日