

新政出台满月 多地楼市显著升温 购房者信心不断修复

5月17日,房地产行业迎来一揽子支持性政策,中国人民银行、国家金融监督管理总局、住房和城乡建设部等部门协力打出政策“组合拳”,力度空前超出市场预期。一个月以来,多地积极响应,因城施策出台促进房地产市场平稳健康发展的政策,带动楼市呈现出稳中向好态势。

同策研究院研究总监宋红卫表示,楼市新政出台后,购房者信心不断修复,各个城市的成交量均有上涨。不同城市表现有所差异,其中,一线城市及部分核心二线城市新房和二手房成交量增幅较大。

上海:二手房半个月成交11445套

6月17日,国家统计局发布2024年5月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。5月,一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.7%,降幅比4月扩大0.1个百分点,北京、广州、深圳分别下降1.1%、1.4%和0.8%,上海上涨0.6%;一线城市二手住宅销售价格环比下降1.2%,降幅比4月扩大0.1个百分点,北京、上海、广州和深圳分别下降1.2%、1.3%、1.6%和1.0%。

“我们片区某品牌房产中介5月做了200多万元的业绩,光新房就卖了15套。”上海市浦东新区三林地区的某房产中介表示,近期二手房的带

看量和成交量都有显著提升。

“以前是没客户看房,现在不仅咨询的客户和上门看房的客户多了起来,交易中心也都是人。”上海松江九亭地铁站附近房产中介告诉记者,就带看量来说,比楼市新政出台前增加约40%到50%。6月以来,其所在的门店已经成交了1单买卖单和多单租赁单。

近期,记者走访上海市浦东新区、嘉定区、徐汇区等多个新盘,发现不少楼盘售楼处人头攒动,有一家三代人集体来看房的,也有单身青年组团看房的。有购房者表示,楼市新政对单身人士购房更加友好了,这使得



自己坚定了在上海定居的想法。

中指研究院上海高级分析师陈炬兰表示,从周度数据来看,楼市新政出台后第一周和第二周上海商品住宅(不含保障房)共成交了27.7万平方米,相比出台前的两周增长了10%。多家中介平台二手房带看量及签约量都有所上涨,从日度数据来看,上海二手商品房半个月成交11445套,日均成交763套,远高于5月日均586套的水平。

5月无锡楼市 市场表现平稳 二手房成交降

近日,无锡市房地产市场管理和监测中心发布的5月我市房地产市场整体运行数据显示,我市房地产市场总体表现平稳,商品房供应节奏有所放缓,成交量较为平稳,二手房市场成交略降。

5月,市区商品房新增供应14.96万平方米,环比下降58.01%;商品住宅14.43万平方米,环比下降59.04%。市区商品房成交23.61万平方米,环比增长9.83%;商品住宅成交14.54万平方米,环比下降7.3%,备案均价23484元/平方米,环比增长1.69%。

5月商品住宅成交套数,排名前十的楼盘中,锡山区占了4席。排名前三的为锡山区的美溪蓝庭、惠山区的汀兰溪苑、新吴区的滨河景园。从住宅面积段看,90~120平方米之间的住宅占比42.50%。按成交价格段分析,单价在20000元/平方米以上的占比66.91%,其中,单价在20000元~25000元/平方米的占比最多,为41.61%。另外,从住宅成交套数前十名的排行榜看,10个楼盘有9个单价在20000元/平方米以上,1个楼盘单价在30000元以上。这些分析均表明,市民对于改善型新房的市场需求逐渐增大。

5月,市区二手房成交39.3万平方米,环比下降7.59%;二手住宅成交37.71万平方米,环比下降2.58%,备案均价12540元/平方米,环比下降4.2%。二手住宅成交套数排行榜前十位的二手房住宅在惠山区、滨湖区、梁溪区、锡山区,排名前三的是惠山区的阳光壹佰国际城、滨湖区的溪岸景园和万科城市花园。这些小区周围有比较成熟的生活圈和各项配套,有的单价还比较低,对刚需族和年轻人而言,经济负担小。

(卫文)

广州:楼市人气持续攀升

克而瑞数据监测显示,楼市新政出台后,广州全市典型新楼来访人气连续三周环比上升。5月28日广州出台落地政策后,当周末访问量环比上升18%,认购量环比大升44%。5月,广州商品住宅成交5186套,环比增长8%。

楼市新政效果持续显现。中指研究院数据显示,5月28日至6月9日,广州新房日均网签量194套,环

比上月同时间段日均的127套,上涨达53%。广州市住房和城乡建设局数据显示,6月16日,广州新建商品房住宅签约数量297套,签约面积为3.16万平方米。

市场分化现象比较明显。星河地产相关负责人介绍,旗下在广州市中心的项目较新政前来访数量上升了约15%,成交量上升了30%左右,但地段或产品一般的项目,则基本没

有变化。

二手房市场方面,广州市中心热度上升速度比近郊、远郊等外围区域更快。5月,天河区、海珠区网签数量增幅在二到三成,越秀区、荔湾区升幅为一成多。其中,海珠5月网签环比升幅达38%,同比上升132%。近郊网签量大的番禺区,环比升幅仅为5%,远郊网签量较大的增城环比下跌6%。

深圳:住宅总备案成交超6300套

据深圳市房地产信息平台公开数据,5月17日至6月16日,深圳一手住宅备案成交2310套,二手房备案成交4041套,比2024年前5个月的月均水平分别高出25.4%和17.3%,但均略低于4月的水平。

据了解,在楼市交易程序中,一般是买方在支付定金后可被视作成交,备案成交是指购房者到住建部门完成产权认定。从成交到备案成交,时间往往需要一个月左右。预计过去一个月,深圳的市场整体成交量可能大于已备案成交数量。

另据美联物业全国研究中心数据统计,新政落地一个月来,深圳新建商品住宅成交面积超23万平方

米,二手房成交面积超39万平方米。

中指研究院市场研究总监陈文静认为,在四大一线城市里面,深圳楼市的放松程度仅次于广州,可市场基础并不牢固。目前,深圳楼市的新房供应量充足,房价一直低位运行。“一方面是因为深圳楼市的保障房数量越来越多,分流走了很多刚需购房者;另一方面是深圳居民的收入涨幅没达到预期,大部分市民还是不敢高负债。我认为,在新政的加持下,当前的房地产市场正处于企稳复苏的阶段,但复苏过程需要巩固。”

二手房方面,美联物业数据显示,深圳二手房市场成交规模保持高位。陈文静表示,核心区域新房项目

及部分二手房成交表现较好。两类房源表现较好,主要受以下因素影响:第一,这两类房源均位于核心板块,配套相对完善,周边医疗资源、教育资源均较为充足,较郊区新房、次新房优势明显;第二,部分城市当前仍执行限价政策,核心板块部分新房售价存在倒挂现象,二手房由于此前价格下调较多,更具吸引力。

美联物业全国研究中心总监何倩茹表示,6月1日至16日,深圳住宅市场每日备案数量持续增长,新房市场和二手房市场的备案量已超5月的一半,且大有追赶4月单月最高备案数量的势头,预计6月整体备案数量或创今年以来新高。

热门省会城市:成交不断加速

楼市新政落地以来,武汉新房成交量环比增长。克而瑞数据显示,5月,武汉新建商品住宅新增供应58.9万平方米,环比下降17%;成交64.3万平方米,环比上升36%。由于新开盘多采取“低价保量”策略,整体首日去化率上升至22%。

从市场反应看,楼市新政落地在一定程度上激发了市场热情。6月以来,武汉市武昌区的两个改善型新盘入市,引起了购房者的追捧。

其中一家的开发商表示,项目首次开盘销售额约5亿元,155平方米户型售罄。

端午节假期,昆明新亚企航房地产经纪有限公司的房产经纪人谢鑫每天都要带着好几组客户,且售出了1套二手房。

“不少二手房位于城市主城区,周边配套完善、交通便利。由于这类房源的房龄较长,总价通常较低,吸引了不少预算有限的购房者。”

谢鑫表示,楼市新政出台后,总价本来就不高的二手房颇受购房者青睐。

克而瑞研究中心副总经理杨科伟表示,楼市新政出台后,上海、深圳、广州房地产政策加码,预计6月新房成交总量或将稳中有升,不过基于去年基数较高,同比仍将延续降势;二手房方面,6月成交或将迎来一波小高点,核心一二线城市二手房市场份额还将进一步增长。

(上海证券报)