

端午楼市平淡收官

“红五月”成色不足

经历了今年三四月份的楼市“小阳春”行情后，“红五月”并没有像市场预期那般原色重现，紧跟着的黄金购房小长假端午节也在平淡中结束。中原地产研究中心统计数据表示，对比2018年同期，2019年端午节成交整体有所下滑。北京假期前二日，新建商品住房成交仅4套，不到2018年的一半。

业内人士表示，楼市从3月“小阳春”到4月高点，随后5月份至端午节期间，整体市场出现退场迹象。其原因是热点城市调控政策进一步收紧，住房市场成交、土地成交、房企融资整体上涨乏力。



前5月业绩整体上升 房企“超级阵营”形成

本报讯 据《经济参考报》报道，6月10日，龙湖、招商蛇口、绿地香港等多家房地产企业公布5月份销售业绩。综合来看，1月至5月份房企销售业绩稳步增长，行业集中度进一步提升，两极趋势加剧。

6月10日晚间，龙湖集团控股有限公司发布公告称，截至2019年5月，集团累计实现合同销售金额人民币841.9亿元，同比微涨106%；合同销售面积525.2万平方米。同日，招商局蛇口工业披露5月单月实现签约销售金额170.56亿元，同比增加67.00%。此外，绿地香港公布前五个月合约销售约为216.14亿元，同比增长90.16%。

今年5月，在地方城市“以稳为主”房地产调控政策基调指引下，市场保持稳定预期。同时，加上假期因素，以及房地产企业普遍推出的营销策略，房企销售业绩稳步增长。综合前5个月的情况来看，百强房企中有95家销售额突破百亿，房地产行业集中度进一步提升，两极趋势加剧。

中国指数研究院近日公布的数据显示，从销售额来看，2019年1月至5月，房企销售额超过百亿的企业均值为4235亿元，前十房企销售业绩同比增长16.4%，单月环比增长7.8%，头部效应日趋明显。碧桂园、万科、恒大销售额均超2000亿元规模，其中碧桂园销售额近3000亿元；保利、融创、绿地、中海等房企销售额超1000亿元规模位列第二阵营。

“随着房企竞争不断加剧，2019年1月至5月，百强房企各梯队的销售门槛持续提升，百强企业超级阵营形成，千亿阵营大幅扩容。”中指院相关负责人指出。

从销售面积来看，1月至5月，部分中西部、长三角区域房企表现突出，通过城市深耕，把握市场需求，持续提升产品品质和服务，实现了销售规模的稳步增长。

“5月房企营销力度有所加大，普遍折扣在9折以上。同时实物赠送多样化，企业通过送产权车位或物业费来吸引客户。”克而瑞地产一位分析人士表示，“考虑到6月是企业半年度节点，不少企业为冲业绩或会加大推货量，增加折扣力度，预计会有更多营销活动出现。”

值得一提的是，今年前5个月，房企销售业绩再上台阶，但整体趋于稳健。随着行业发展战略逐渐转变，房企从规模高速扩张到规模与质量并重，在规模逐步扩大的同时实现运营效率的有效提升。

“房企之间的规模竞争仍将持续，其在规模扩张的同时，更应关注企业现金流的稳定性，实现健康稳定发展。”中指院分析人士认为，“2019年房地产市场以稳为主，在市场监管力度不断加强的背景下，房地产企业应优化运营能力，在保证企业稳步扩张的同时降低杠杆率，综合提升企业的市场竞争力。”（高伟）

多城成交环比降幅明显

中原地产研究中心数据显示，端午节小长假前二日，北京新建住房分别成交1套与3套，较2018年的5套与4套，整体同比下调55.6%。二手房方面，北京成交分别仅为40套和14套。深圳前二日分别成交153套和149套。

中原地产首席分析师张大伟认为，虽然有网签数据滞后的影响，但另一方面，这也是进一步延续5月的退烧趋势。5月一二线城市整体成交环比4月下调2%。

作为历来是成交旺季的“红五月”在2019年并未显现。2019

年5月，北上广深四个一线城市商品房成交面积环比仅深圳上涨，上海、广州、北京环比均下跌。二手房更是遭遇寒流，一线城市和热门二线城市的二手房成交量出现全面下滑。

广州中原研究中心数据显示，5月广州二手房成交4025套，较2018年5月的8846套，下滑54%。北京方面，北京住建委网签数据显示，5月北京二手房网签量13764套，较4月环比下降4.7%，同比下降24%。这也是自4月以来，连续第二个月网签量下滑。

除一线城市外，多个热点二

线城市也降幅明显。易居房地产研究院数据显示，在重点监测的10个城市中，5月仅无锡和苏州出现二手房成交量环比上升态势。其中，厦门虽然二手房成交同比上涨196.5%，但环比下降20.3%，市场已现明显调整。青岛方面，二手住宅成交与厦门类似，5月环比下调6.1%，但同比仍高达33.7%。南京方面，5月二手房成交7616套，环比下降13.3%，同比下降1.1%；杭州方面，5月二手房成交环比下调1.3%，同比下降23.9%；金华方面，5月二手房成交环比下调4.3%，同比下降44.2%。

张大伟认为，4月下半月开始，部分城市政策再次收紧，购房者预期受到影响。另一方面，部分供应承压，阻碍成交释放。例如上海楼市5月供应量大幅缩水，供应面积环比减少37.9%。

易居研究院研究员姚方认为，2018年9月至2019年4月，二手住宅价格指数同比涨幅和成交套数近6个月移动平均同比增速均处于低位盘整态势。2019年4月10城二手房成交套数同比增速由负转正，5月保持了上升趋势，但增速有所放缓，市场热度回落，预计6月部分城市二手房成交量环比将进一步下降。

政策收紧预期强烈

楼市降温的背后是相关政策的收紧、政策预期的再度转向。5月中旬，住建部再次对此前价格累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁4个城市进行了预警提示，加上此前被预警的6城，合计已向10城发布预警。随后，苏州召集30余家地产商举行座谈会指出，今年当地房价涨幅目标控制在5%，如果7月前苏州楼市的几大指标仍未得到控制，苏州将从扩大限售范围，提高外地人购房需要的社保门槛等方面再度加

码调控。

近日，东莞出台土拍新规，指出土地竞价不再“价高者得”，而是“最接近平均价者得”。新政策规定，东莞国土资源网上交易系统交易达到上限后，交易系统暂停接受新的报价，转为通过网上最终一次性报价方式，以终次报价中最接近所有终次报价平均价的原则确定竞得人的竞价方式，其所报价格确定为该宗地的最终报价。

广东省住房政策研究中心

研究员李宇嘉表示，一次性最终报价，并以最接近平均价作为定价的依据，首先可以淘汰风险倾向高、杠杆高的开发商；其次，由于中标者对最终价格没有影响力，所有投标人都会基于市场基本面，显示其对地块的真实评价，最后出来的房屋供给也是最佳的。

东莞出台政策的原因，正是热度高涨的市场，以致数十家房企抢一宗地、买家多轮加价提前锁定地块、溢价率高企等现象

频现。5月16日，融创以1023亿+商业部分自持年限40年的代价拿下沙田镇商住地块，溢价率50%，整个网上竞价过程用时仅29秒。

张大伟说，中央遏制房价上涨的决心不会发生改变。房住不炒也代表了未来楼市政策将依然打击投机，未来微调的政策也有利于刚需。中原地产研究中心数据显示，5月全国房地产调控高达41次，年内突破205次，较2018年同期上涨30%。

下半年整体基调维稳

此前，人民日报发表文章《中国不会靠炒房拉动经济》，显示中国将牢牢坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位，确保房地产市场行走在正确的轨道上。

对此，中国社会科学院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞表示，2016年以来中央针对房地产采取了坚持“房住不炒”的定位，房地产市场风险已经有所降低，但我们必须认识到未来15年中

国房地产的灰犀牛始终在不远处徘徊，风险如影随形。所以我们一定要对风险保持高度的警惕，把它控制在相对安全的区间。

倪鹏飞认为，从2019年来看，房地产调控政策基调为维稳、分化、放权。健康平稳发展是房地产市场的重中之重；房地产调控政策分化是大势所趋；也更加注重各地政府在房地产调控中的主体责任和自主权的扩大。预计政策调整以结构化方式进行，各

地将充分发挥城市政府的主体责任，实行局部试探性微调。不同城市的市场运行结果将明显分化：一二线城市以保障刚需和改善性需求为重点，在政策边际改善之下，市场成交活跃度将有所提升，销售面积同比可能实现小幅增长；三四线城市区别对待棚改安置，已完成去库存的地区将逐步退出或减少货币化安置。由于失去强政策托底，加之市场需求透支，市场销售有可能进一步

回落。

张大伟认为，未来会保持房地产市场的持续稳定。从2019年来看，房地产调控的微调将常态化。其中，将迎来更多监管，住建部的预警系统已经建立完成开始常规性运行。未来房地产调控将以地方主导，住建部与中央指导为主。此外，银保监会即将开启“巩固治乱象成果 促进合规建设”工作，也将对房地产资金带来较大影响。（钟静参）