

# 四季度房地产市场预计延续调整 房价涨幅或将进一步回落



据《经济参考报》报道,今年年初以来,国内房地产市场调控趋于常态化,融资窗口收紧、房贷制度改革等调控手段相继推出,加之近期“金九银十”楼市反响平淡,业内预计,四季度市场规模调整幅度将在供需拉锯状态下略有扩大,房价涨幅也有望进一步回落。

资料图片

## 楼市“金九银十”褪色

2019年三季度,房地产供给侧改革取得关键性进展。期内,集体经营性建设用地入市在法律层面及税收机制层面得到确认,国有建设用地二级市场配置通道进一步打开。与此同时,房地产市场整体的政策基调体现为:不将房地产作为短期刺激经济的手段,着力防范房地产金融风险。

在此影响下,三季度重点城市商品住宅成交规模同比有所调整,价格环比涨幅稳定在低位区间;土地市场推地节奏放缓带动成交规模有所回落,宅地成交楼面均价环比下跌,土地流拍率回升,平均溢价率走低,土地竞

拍热度明显减弱。事实上,今年以来各季度重点城市新房成交面积同比均有所回落,尤其是楼市“金九”成色明显不足。中国指数研究院的统计数据显示,2019年前三季度50个代表城市商品住宅月均成交规模降至2015年同期水平。

中指院相关负责人分析指出,三季度以来,政策环境趋严,购房者观望情绪浓厚,叠加今年3至4月一二线城市销售端的回暖,导致需求后续释放动力不足,市场调整压力有所加大,三季度50个代表城市商品住宅月均成交规模同比下降1.8%,降幅

较二季度小幅扩大,8至9月重点城市成交规模同、环比均下降。

具体从不同级别城市来看,今年三季度,一线、三线代表城市成交规模同比均下降。2019年1至9月一线城市商品住宅月均成交面积为57万平方米,三季度以来市场有所调整,月均成交面积为58万平方米,同比下降8.1%。二线代表城市三季度月均成交面积约89万平方米,同比增长0.3%,整体成交规模趋于稳定。三线代表城市三季度月均成交面积在33万平方米左右,同比下降约6%。

中指院相关负责人表示,今

年3至4月市场呈现短暂回升,一二线城市前期压抑的需求明显释放,5月以来需求入市节奏放缓,加之进入三季度以来,监管层对房地产市场金融领域密集发声,对购房者和企业信贷监管均强化,市场调整压力有所加大,三季度重点城市商品住宅成交面积同比下降,且降幅较二季度有所扩大。

结合十月份以来近两周住宅市场的成交行情,有业内分析人士表示,9月份的数据已表明,主要城市的新房与二手房成交量出现下降。在调控政策的严格管控下,“金九银十”不再是地产营销的“灵丹妙药”。

## 金融监管政策仍将从严从稳

近日,包括南京六合区、天津、三亚以及北京燕郊等地均传出房产限购放松的消息。对此,易居研究院智库中心研究总监严跃进分析认为,这进一步说明当前一些城市尤其是郊区市场限购政策松绑的导向,也是因城施策的重要体现。

严跃进告诉记者,南京此次放松尤其有积极的信号意义。第一,第四季度需要积极降价促销,尤其是去库存的压力开始增大,房企需要在这个时候积极进行项目销售,各地略有松绑也有助于实现成交量的活跃。第二,放松也是有条件的,当前放松是要针对特定群体和特定区域进

行,这也有助于后续房地产市场的交易活跃,同时也防范房价过快上涨。第三,不排除后续各地若是出现库存压力和销售压力,也会有适当松绑的可能。

今年以来,各城市房地产市场波动频繁、分化加剧,一城一行情、一月一行情,尤其是当前楼市、地市场成交明显下滑,部分城市库存风险再次浮出水面,且有加剧趋势;部分城市市场依然高歌猛进、部分项目仍能开盘日光,供不应求矛盾依然突出。

“在这样的市场背景下,预计四季度各城市仍将延续有收有放的精细化调控,并强化执行。”克而瑞地产研究中心一位

分析人士指出,当前“因城施策”正在不断强化。

综合来看,热点城市调控政策往往选择进一步升级,例如:苏州再度升级调控,非户籍家庭在苏州市区、昆山、太仓购买首套房,3年内需连续缴纳2年及以上社保,新房、二手房限售区域皆扩容至苏州市区范围。因近期房价大幅上涨,大连、洛阳同样出台了收紧性质的“限价令”。

不过,业内普遍认为房地产信贷政策将适度收紧,且恐将执行窗口指导。2019年三季度以来,房地产行业金融管控明显收紧。上述克而瑞分析人士表示,“一方面,房企融资收紧常态化,

且有愈演愈烈之势。银行、信托、海外债等多种融资工具全面收紧,严控违规资金流入房地产市场;另一方面,居民房贷业务大幅缩量,短期房贷利率大概率将继续向上调整。当然,不同城市将呈现差异化的住房信贷政策,那些房价上涨压力大的热点城市,房贷利率上浮比例理应更高。”

中指院方面也认为,房地产行业管理政策仍将立足“不将房地产作为短期刺激经济的手段”进行构建。其中,今年以来调控过程中的金融政策将贯穿始终,并且在四季度仍然会继续坚持,金融监管政策基调仍将从严从稳并逐步由中央下沉到地方。

## 房价涨幅或将进一步回落

中指院方面分析认为,近期多种货币政策工具持续发力,在保持流动性合理充裕的同时进一步打通货币传导机制。对房地产市场金融领域多次发声,在推进宽信用政策之时,严防资金违规流入房地产领域,企业内外融资渠道均收紧,房企资金面压力明显加大。

基于此,在行业金融监管强化、融资渠道收紧、销售回款支撑度不足等背景下,四季度房企资金压力将进一步凸显,进而影响房企投资开工积极性,预计全

国房地产开发投资额及新开工面积增速将延续放缓趋势。

从价格端来看,根据中国房地产指数系统对100个城市的全样本调查数据,今年以来百城住宅价格整体表现平稳,各季度累计涨幅较去年同期均有所收窄。中指院方面分析预测,“但考虑到近期房企的积极营销势头,四季度房价涨幅或将进一步回落”。

具体而言,今年以来受高价地项目集中入市等推动的结构性因素影响,商品房销售价格仍保持较快上涨。进入四季度,全

年业绩压力及资金面压力的提升将进一步加大房企促销力度以加快销售回笼资金,价格涨幅有望继续回落;而三四线代表城市由于前期需求存在透支,后期增长乏力,市场将延续调整态势,同时一二线城市市场规模随着市场环境的收紧及需求释放放缓也将面临一定调整压力,四季度整体市场承压。

从企业层面来看,业内认为,四季度在“房住不炒”政策定位下,房企规模增速将趋向于稳健提升。尤其是面对融资端调控收紧,房企短期债务压力加

大,房企将更加依赖销售回款来补充资金链,未来需要加速销售推货,以促进现金回笼。

“我们预计,尽管目前‘金九银十’较历年有所逊色,但是四季度房企整体的供应量将增加,营销力度也将加强。”上述克而瑞分析人士表示,“在销售承压、项目总体去化率下降的背景下,四季度房企也将积极加大营销力度。更多持观望态度的房企将选择以价换量,通过降价促销抢抓业绩、加速项目去化。”

(高伟)

## 江西: 购房人不得组织 众筹购房

新华社南昌10月30日电(记者余贤红)为保障购房人的知情权、选择权,减少售后纠纷,江西省住建厅近日发布通知,要求房地产开发企业等机构,在销售大厅显著位置及指定网站公示商品房销售价格有效时间,并警示购房人不得组织众筹购房、企业不得采取售后包租方式售房等信息。

根据《关于进一步规范商品房销售信息公示及售前告知行为的通知》,房地产开发企业或委托中介机构销售新建商品房的,应在商品房销售大厅显著位置及市、县住房城乡建设(房管)部门指定的网站,集中公示公共配套设施说明、地下车位租售方案、销售价格有效时间等信息。

同时,江西要求相关机构设立警示栏,明确警示购房人:房地产开发企业、中介机构不得为购房人垫付首付款,不得通过任何形式诱导购房人通过其他机构融资支付首付款,不得组织众筹购房;房地产开发企业不得采取售后包租或者变相售后包租方式销售商品房等。

此外,江西还规定,楼盘项目用地地块内部配置有垃圾中转站、废品站、公共厕所、危险品仓库等设施的,商品房项目配建有保障性住房或其他政策性住房等情况的,在签订商品房预售合同前,房地产开发企业或中介机构应向购房人告知项目情况。

