

量跌价难涨 7月楼市进入减速通道

在经历了连续多月的“高速奔跑”后,房地产市场终于出现减速迹象。

国家统计局于8月16日发布了7月房地产市场相关数据,其中有两项指标的变化值得关注。今年7月,70个大中城市房价环比涨幅继续收窄。其中,一二线城市房价全部收窄,还是今年以来首次出现。7月单月,全国商品房销售面积和销售金额双双同比下降,同样也是今年首次出现。

这种情况表明,经过调控政策持续不断的施压,房地产市场的量价走势均在趋于温和。

一些机构认为,这可能成为今年楼市的重要转折点。由于楼市调控政策已在土地、金融等供给端全面发力,调控范围也延伸至二手房、租赁、城市更新、物业管理等全部链条。预计下半年,市场热度有望进一步回落,房价也难以维持明显上涨。



资料图

A 单月交易量年内首次下降

国家统计局发布的数据显示,1-7月份,全国商品房销售面积101648万平方米,同比增长21.5%;商品房销售额106430亿元,增长30.7%。

今年以来,信贷政策一度宽松,加之部分区域的新房和二手房价格出现“倒挂”,刺激了需求大量释放,也令楼市一直保持高位运行。其中,3月至6月的月度成交规模始终高于上年同期,并使得今年的楼市交易量继续维持在历史同期最高水平。

中原地产首席分析师张大伟指出,由于疫情等各种原因,居民海外投资锐减,资金回流,进一步加剧了市场的升温。

但到7月,这种势头开始得到遏制。7月单月,全国商品房销售面积13013万平方米,比6月下降41.5%之多;与去年同期相比,也有7%的降幅,7月的商品房销售额也低于去年同期。这也是该指标今年以来的首次下降。

在交易量出现下滑的同时,房价涨势也在收窄。在国家统计局监测的70个大中城市中,房价上涨城市数量减少,房价下跌城市数量增多,是近两个月来的显著特点。其中,7月有16个城市的新房价格环比下降,26个城市的二手房价格环比下降,数量均为年内最

多。从城市能级来看,一二线城市新房和二手房价格环比涨幅均出现回落,其中,一线城市回落幅度最大。

与去年同期相比,这些城市的房价涨幅也以持平和回落为主。

楼市在7月出现“量跌价稳”的变化,主要源于信贷政策的收紧,以及需求端政策的“打补丁”。贝壳研究院首席分析师许小乐表示:一方面,房地产贷款集中度管理下,上调房贷利率、延长放款周期的银行增多;另一方面,上海、杭州等一二线城市收紧调控,在房屋赠予、落户买房、限售等方面补漏洞。金融收紧与行政调控下,供需两端预期均受到影响,购房者入市更理性、谨慎,房价上涨预期减弱。

其中,二手房价格的调整幅度超过新房,在一定程度上化解了价格倒挂带来的恐慌。7月,上海执行二手房挂牌价核验,西安、绍兴、无锡等城市出台二手房指导价,成都公布第二批二手房指导价小区……这些政策都有利于二手房价格的平稳。

此外值得注意的是,住建部于7月29日约谈银川、徐州、金华、泉州、惠州等5个城市,并将其纳入房地产市场监测重点城市名单,说明“调控向三四线城市渗透”。

B 调控定力不变

实际上,7月的“量跌价稳”,也是上半年以来各项楼市调控政策作用叠加的效果。根据中原地产的统计,今年1-7月,各级监管部门共出台房地产调控政策352次,平均每天就有超过一项调控政策出台。

这些政策的力度和范围都属空前。在调控手段上,监管层借助限购、限贷等措施对需求端进行抑制的同时,加大了土地、金融等供给侧的改革;在调控范围上,从传统的房地产开发投资领域,逐渐延伸到二手房、租赁、城市更新,乃至物业管理等各个链条。

根据官方数据,除量和价的变化外,多项房地产指标出现下行。7月单月的房地产开发投资额为12716亿元,环比下降28个百分点;今年1-7月,全国房屋新开工面积累计同比年内首次转负,单月新开工面积同比连续4个月下降;同期,房企拿地面积和土地成交金额双双下降。

今年前7个月,到位资金118970亿元,同比增长18.2%,增幅连续5个月下降。其中,与今年第一季度相比,定金及预收款、个人按揭贷款两项指标的增速分别下降48%、33%,说明信贷收紧的效果显著。7月份,房地产开发景气指数为100.98,连续5个月下滑。7月通常是经济政策的半年度总结和调整节点,房地产政策也往往在此时迎来强化或调整。

今年7月,出自监管层的楼市政策表态空前频繁。7月13日,住建部、发改委等八部委出台《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》,对房地产市场秩序进行全面整治;7月22日,加快发展保障性租赁住房,并进一步做好房地产市场调控工作电视电话会议召开,强调“房住不炒”“三稳”(稳地价、稳房价、稳预期)、不把房地产作为短期刺激经济的手段;7月30日,中央政治局会议召开,再度强调“房住不炒”“三稳”。

这些表态强化了政策的基本面。多数分析人士认为,调控政策目标不变,力度也不会出现松绑。今年三季度,市场大概率会延续降温的过程,交易量可能继续下挫。

许小乐认为,未来房价继续趋稳。一方面,“房住不炒”及稳地价、稳房价、稳预期的调控定力下,现有政策的调控效果将持续释放,出现市场波动的城市将快速通过新的调控手段进行平抑。另一方面,年内第二批、第三批集中供地的定价及竞价规则将进一步优化,利于平稳市场预期。此外,下半年的新房市场供应季节性增加,重点城市供不应求矛盾缓解,也利于房价平稳。

“房地产市场经历了疫情后的高峰,逐渐开始‘退烧’,从市场走势看,2021年房地产市场将逐渐平稳。”张大伟说。(张敏)

第3182期 小广告 大市场 小投入 高回报

分类广告

广告热线: 13183330295
地址: 市区建设路西段268号(鹰城广场对面)

本栏目在微信公众平台同步刊登
微信公众号: ycqueqiaohui
相新报名热线: 4940520

本地老酒回收 ●回收名酒老酒 13137762626	特色美食 ●鹰城名吃-四不腻猪蹄 3413983
搬家服务 ●喜庆搬家公司 13803750375	出租 原新华四矿厂旧址厂院招租,可整租,可分割 13937572119
保安物业 ●专业保安省厅资质 13503413333 ●五星物业免费试用 13783266331	友情提示: 使用本栏目信息请核对双方有效证件,投资汇款请谨慎。本栏目信息不作为承担法律责任的依据。
殡葬服务 龙山公墓 龙门大道 电话: 2078631	

老年公寓 ●康乐居老年公寓 13937585159 ●弘福祥老年公寓 15937568881 ●晚晴老年公寓 15516017081	健康美容 假发、补发 市联盟路中段(联盟鑫城院内一楼) 电话: 13849583359	招生 成教大專本科招生 有行政管理等100多个专业 电话微信: 13603742201
景观设计施工 ●河南迈景园林 17603753837	助听器 ●耳聋请配助听器 13087062226	移动业务 ●移动宽带办理 18317678165