

# 中国楼市“金九银十”会再现吗？

国家统计局9月16日发布的数据显示,8月,70个大中城市中商品住宅销售价格下降城市数量有所增加,各线城市涨幅回落或降幅扩大。70个大中城市中,新建商品住宅和二手住宅销售价格环比下降城市分别有50个和56个,比上月分别增加10个和5个。在推动房地产市场平稳健康发展方面,各方认为,尽管已有部分举措推出,但行业仍存在资金压力,从政策传导到市场复苏仍需要一个过程。

9月和10月是楼市传统旺季,“金九银十”会再现吗?后续中国房地产市场走势如何?

## 楼市多项指标仍处下行通道

8月,大中城市房价整体下行,且下跌城市范围扩大。当月,70个城市中,新房和二手房价环比下跌的城市分别为50个和56个;70城新房、二手房价格平均跌幅也呈现扩大态势。

具体来看,8月,一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.1%,涨幅比上月回落0.2个百分点;二手住宅销售价格环比由上月上涨0.2%转为持平。二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为下降0.2%;二手住宅销售价格环比下降0.3%,降幅比上月扩大0.1个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别下降0.4%和0.5%,降幅比上月分别扩大0.1和0.2个百分点。

从各城市来看,新房方面,上海价格涨幅跃居首位,环比上涨0.6%,北京、南京、杭州、成都、无锡、银川并列第二,环比涨幅均为0.4%。

从8月数据看,二线城市中,结构性分化现象较为明显。58安居客房产研究院分院院长张波分析说,长三角市场依然保持了一定的韧性,南京、杭州、合肥、宁波的新房依然呈现上涨之势。东北区域的楼市依然面临一定压力,沈阳、长春、哈尔滨、大连的二手房价全面出现下滑。另外部分城市受到疫情影响,市场出现一定波折,预计后期会有一定回调空间,但受9月二线城市限购放松影响,预计9月、10月二线城市房价上涨数量将有一定上涨。

尽管房地产市场出现了一些积极变化,但市场普遍认为,也应看到整个房地产市场仍然还处在下行过程中,房地产开发投资同比降幅比上月扩大。

除房价外,1月至8月,中国房地产开发投资金额同比下降7.4%,跌幅较上月扩大1个百分点。商品房销售面积和销售额累计降幅有所收窄,但仍超两成。

国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长付凌晖当天也坦言,从销售方面改善传导到房地产投资生产方面,仍然需要一个过程。推动房地产市场平稳健康发展,仍然要继续付出努力。

仲量联行大中华区首席经济学家兼研究部总监庞溟表示,从各项指标综合来看,房地产行业筑底复苏过程仍受扰动,对销售端、投资端和融资端的明显改善可能还需要更多耐心。



新华社资料图片

## 房地产企业退地影响房价

8月初,恒大发布公告称,将退还广州恒大足球场土地使用权,退地价格为552亿元。不只是恒大,最近一年多时间来,还有很多开发商都在主动退地。从过去的囤地为王,到现在主动退地,中国楼市的游戏规则正在发生深刻变化。

当开发商退地变得越来越普遍,这将给中国楼市带来深刻影响,地方政府的财政收入、中国经济的增长以及楼市价格的波动等等,都有可能因此而发生转变。

如果说开发商退地还只是少数,毕竟不是所有的开发商都会找地方政府“退货”,但是,当越来越多的房企从囤地转为退地,这种示范效应会

## 一系列调整措施传递积极信号

8月底,国务院常务会议明确提出允许地方“一城一策”灵活运用信贷等政策,合理支持刚性和改善型住房需求。这一政策叠加当月房贷利率参考的5年期以上LPR(贷款市场报价利率)再次下调15个基点,为各地优化楼市政策释放了空间。

一系列调整措施已经推出。如8月房贷利率继续下调,融360统计的8月首套房贷款平均利率已经降至4.39%,为2014年统计以来的最低水平。

## 房地产投资拐点或于四季度出现

中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静表示,从市场表现来看,据中指监测,9月前两周,重点城市商品住宅成交面积同比降幅仍较大,传统“金九”开局不及预期。

克而瑞研究中心副总经理杨科伟则表示,传统“金九”已连续两年缺席,今年楼市“金九”或也难重复过去的“繁荣”。他表示,一方面,行

业大周期拐点正在到来,随着市场下行趋势强化,传统销售旺季也难出现大幅上涨行情。另一方面,稳地产政策效应仍待释放,叠加市场信心不稳,短期内较难扭转市场下行预期。未来一段时间,国内热点城市的楼市表现将继续分化。

易居企业集团CEO丁祖昱则认为,未来房地产市场或将呈“L型”走势。目前“L”中的“一竖”差不多

让开发商在拿地的时候更加谨慎,这就会使得土地市场迅速降温。国家统计局的数据显示,今年上半年,全国土地购置面积同比下降了48.3%,土地购置款下降了46.3%。

房企的退地行为,有可能引发房价下跌。中国的房价和土地价格密不可分,一直被形象地描述为面包和面粉的关系。长期以来,中国房价居高不下,地价过高被认为是重要原因之一,面粉价格一直上涨,在很大程度上推高了面包的价格。

在中国房地产发展的历史上,由于地价持续上涨,地价占房价的比重不断上升,以前地价占房价的比重大概只有10%,按照社科院的研

究,2017年,土地平均成交价格与商品房平均销售价格的比值达到0.68,也就是地价占房价的比重接近七成。

随着现在开发商不再积极囤地,甚至主动退地,楼市价格的底层逻辑开始发生深刻变化,当面粉不再是稀缺资源,面包继续卖出天价也就失去了重要支撑,将有可能回归到一个相对合理的价格。

开发商从囤地到退地的转变,意味着房地产企业开始收缩,这对经济增长也会带来一定压力。今年上半年,我国房地产开发投资同比下降了5.4%,而去年同期增长了15%,房地产投资降温之快可见一斑。

设部副部长姜万荣近期透露,上个月有关部门出台了专门措施,以政策性银行专项借款的方式,支持有需要的城市推进已售逾期难交付的住宅项目建设交付,目前专项工作正在紧张有序进行。

诸葛找房数据研究中心首席分析师王小媞表示,8月单月,商品房销售面积和销售金额环比均小幅上升,给行业传递了一些积极信号,也说明中央及地方政府积极倡导“保交楼”起到了成效。

已走完,在今年三季度筑底之后,或仍将有长期筑底的过程。

中国民生银行首席经济学家温彬判断说,除一线城市之外,各地大都继续放宽房地产调控政策,包括取消限购、限贷等。随着政策调整效果显现以及基数逐渐走低,房地产开发投资拐点或于四季度出现。

(综合新华财经客户端、澎湃新闻、三联生活周刊报道)