

上半年楼市“前高后低”分化加剧

下半年市场面临进一步调整 警惕部分三四线新库存风险

今年上半年,中央重申“房住不炒”的政策主基调,落实因城施策、城市主体责任长效机制。地方“因城施策”有收有放,市场成交“前高后低”,各线城市分化加剧。分析人士指出,下半年政策仍以稳为主,但房地产市场面临进一步调整,同时应当警惕部分三四线出现新的库存风险。

各地坚持“房住不炒”政策基调

2019年上半年,针对房地产行业,从中央到地方、从需求管理到供给管理,都体现出了高度的政策协同,中央层面多次强调“房住不炒”,各地政府根据形势变化及时跟进政策,因城施策以确保市场平稳运行。

“上半年房地产行业整体的政策基调体现为:坚持‘房住不炒’,调控力度不减。”中国指数研究院相关负责人分析认为,今年4月份中央政治局会议对“房住不炒”的再次强调,对市场情绪、后续政策的跟进起到了关键的引导作用。

随后,多个监管部门协同紧盯市场风险。住建部的适时预警、央行的货币闸门管控、银保监会的资金通道监管,共同构建起了房地产市场的风险防范机制。

值得一提的是,上半年住建部连续两次预警提示。4月份,住建部明确将房地产长效机制考核目标落实到年度、季度甚至月度,并对一季度房价、地价波动幅度较大的城市进行了预警。5月,住建部又对近3个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁等4个城市进行了预警提示。

“住建部连续两次预警提示足以说明决策层调控房地产的决心已定,房价仍是不能碰的红线。”克而瑞地产研究中心分析人士指出。

在业内看来,地方政府紧缩政策呈现出“前低后高”“前稳后严”,调控跟随时市场变化及时调整。政策紧缩程度自4月以来明显加强,特别是近期市场热度较高的西安、苏州,分别升级了限购、限售政策。同时,全国部分城市利率上浮水平止降回升,合肥、苏州、东

莞等地及时收紧土拍政策。这些都充分体现了调控紧盯市场变化及时收紧的特点。

记者注意到,今年上半年,房地产信贷政策相较宽松,房贷利率连续6个月逐级回落。融360数据显示,截至2019年5月份,首套房贷平均利率降至5.42%,较前期高点减少0.29个百分点;二套房贷平均利率跌至5.74%,较前期高点减少0.33个百分点。

市场“前高后低”分化加剧

上半年重点城市商品住宅成交规模稳中略降,新房价格表现平稳,但各线城市市场分化更加明显。易居研究院研究员沈昕分析指出,这主要是一线城市和部分热点二线城市在今年3、4月份出现了“小阳春”行情,而大部分三四线城市则持续走弱。

“在‘房住不炒’的大背景下,下半年成交出现较大回升的可能性不大。”沈昕分析认为,预计2019年下半年40城成交继续下滑。分城市类型来看,一线城市由于连续两年成交量低迷,已经企稳反弹;东部和中部二线城市后续还有可能继续降温,其他地区的二线城市和三四线城市的成交量则面临较大的下跌风险。

不仅仅是新房市场,近日,贝壳研究院发布的《2019中国房地产市场半年报》指出,上半年全国重点城市房地产市场从低迷中走出,但回暖并不稳定,市场整体表现出“前高后低,分化加剧”的特点。

“上半年后期成交量虽然下降,但新增客源及带看量并未同步减少。”贝壳研究院首席市场分析师许小乐认为,“不过,重点城市的改善型需求受制于认房认贷难以释放,市场缺乏大幅向上动能。”

今年上半年,部分城市出现楼市“小阳春”、土地市场回暖等苗头。贝壳研究院的数据显示,北京、上海、深圳、西安、杭州等城市二手房市场大幅调整后,需求开始释放。“上半年,重点城市二手房市场,在部分地区一季度行政调控放松、房贷利率下调、市场预



期改善等因素影响下,从底部回暖。”许小乐分析认为,这种回暖表现为一季度二手房市场底部向上、新房市场回暖、土地市场走出低迷。但二季度在政策收紧、预期转变背景下,市场回暖并未持续,2019年上半年呈现明显的“前高后低”特征。

部分城市“新库存”风险隐现

业内人士普遍认为,下半年房地产市场仍将以“稳”为第一要务,保持政策的连续性和稳定性,防止房地产市场出现大起大落,进而落实稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标。而在具体的执行层面,中央已将更多的政策自主权赋予地方政府,要求夯实城市政府主体责任,确保房地产市场平稳健康发展。基于此,热点城市调控政策仍需从紧执行,且不排除加码调控的可能性。多数三四线城市房地产市场供求比与土地库存去化周期显示,当前二线城市土地库存去化周期仍处于长期

的向上趋势中,并且即将超过三四线城市的水平。一季度以来房企在二线城市拿地面积快速增长,但随着“小阳春”的热度的降低,热点城市房地产市场下半年或将降温。

对此,易居研究院研究员王若辰分析预测,未来一年半,无论50城商品房成交量增加、减少或保持不变,商品房供求比都大概率将在大于1的区间内继续震荡上行。

在分析人士看来,下半年房地产信贷政策或将适度收紧,房企融资将明显收紧,尤其是那些激进拿地的房企将成为重点监管对象。不过,在资金利率相对较低的环境下,下半年商业银行仍将增配居民房贷业务,房贷利率有望延续前期下行趋势,但进一步下降空间相对有限。

鉴于2019年上半年我国经济、货币政策、楼市调控基调等影响房地产市场走向的诸多因素整体发展方向符合去年底预测,中指院方面预测,2019年全年全国房地产市场将呈现“市场规模高位回落,价格稳字当头,投资、新开工中低速增长”的特点。考虑到目前全国商品房销售规模已平稳回落,但投资、新开工增速仍较为突出,预计下半年市场调整将进一步深化,投资、新开工增速将继续下调空间。

(据经济参考报)

上半年全国40城土地市场量缩价涨

与去年相比,国内土地市场明显热度已减。上海易居研究院近日发布的报告显示:2019年上半年,全国40个城市土地成交面积为25411.5万平方米,环比下降16.6%,同比下降3.6%,成交量环比下降较明显。回顾历史,成交量同比增长于2015年上半年开始逐步上行,于2018年上半年见顶后回落,当前仍处于下降趋势中。

近两年来,土地市场价格持续上涨。报告显示,40城地价同比涨幅于2016年上半年达到最大值57.2%,随后开始持续下行,并于2018年下半年触底反弹,2019年上半年同比涨幅达到了22.9%。

分城市来看,6月份,40城中土地成交溢价率排名前5的城市分别为金华、南宁、荆州、深圳和福州,土地成交溢价率分别为72%、70%、58%、48%和44%。

从量价方面来看,一二线城市与三线城市形成明显反差。6月,4个一线城市土地成交建筑面积为332.2万平方米,环比增长27%,同比增长41%。分析认为,一线城市房地产调控政策严厉,市场调整时间较长,其土地成交面积主要取决于土地供应量的大小,通常当土地供应量增大时,成交面积也有较大增长。

4个一线城市6个月移动平均土地成交均价为14429元/平方米,环比上涨22.5%,同比上涨21.3%,地价上涨明显,大致相当于2018年下半年的水平。2019年6月地价上涨较明显,主要是深圳、北京和上海土拍较火,溢价率分别为48%、17%和23%。这一方面体现了一线城市良好的城市基本面及较充分的市场调整时间,另一方面体现了由于供地少导致房企在一二线城市的库存量小,需要积极补库存。

6月,二线城市土地成交建筑面积为4273.1万平方米,环比增长14.6%,同比增长22.8%,地成交仍然较为活跃;6个月移动平均成交价为5005.9元/平方米,环比上涨6.0%,涨幅基本与上月持平,同比上涨15.8%,扩大3.4个百分点。当前二线城市地价已经接近2017年下半年的历史最高地价区间。

一季度以来,部分热点城市市场过热、预期不稳等引起了中央的高度关注,“房住不炒”在4月份中央政治局会议上再次被提及,随后苏州、西安、武汉等城市都出台了调控政策以促进房地产市场的平稳运行,下半年地市场或将降温。

2019年的政府工作报告中,政府的基调是促进房地产市场平稳健康发展,稳步推进房地产税立法。对房地产市场的政策并没有放松,仍然以“稳”为主。由于一季度部分城市房地产市场出现了“小阳春”,住建部分别于4月和5月对10个房价涨幅较明显的城市进行了预警提示。此外,由于一季度房企融资较多,资金宽松,部分房企拿地比较激进,5月份银保监会对房企的融资渠道进行了限制以促进房地产市场的平稳发展。

易居研究院研究员王若辰分析称,一二线城市土地市场已经与三线城市出现了明显的分化,以深圳为首的一线城市由于供地少导致的房企库存较少,城市基本面较好以及市场调整时间较长等原因还是房企的重点拿地目标。6月份二线城市土地市场仍然火热,但随着各城市相关调控政策的陆续出台,下半年或有降温。

(据经济参考报)

奥林房产

吴模路1832号 18006252677 63312677

Table with 5 columns: 奥林清华, 奥林清华, 金城华府, 吉祥苑, 水乡花园. Includes area, price, and features.

金相邻房产

油车路698号 63462810 13584418172

Table with 5 columns: 同仁家园, 鸿兴名邸, 吴越领秀, 丽湾城, 丽湾城. Includes area, price, and features.

Table with 5 columns: 奥林西苑, 奥林西苑, 奥林西苑, 奥林西苑, 奥林西苑. Includes area, price, and features.

Table with 5 columns: 丽都国际, 名城花园, 金科廊桥, 高新花园, 油车小区. Includes area, price, and features.

佳美好房产

www.wjwef.com 松陵镇油车路571号 联系电话: 18912722800

Table with 5 columns: 金城华府, 天和人家, 中粮本源, 绿地太湖东岸, 滨河名墅. Includes area, price, and features.

丰诺房产

双板桥路10号 63160365 罗洪武 13771682403

Table with 5 columns: 新港天城, 新港天城, 新港天城, 新港天城, 新港天城. Includes area, price, and features.

Table with 5 columns: 喜庆苑, 吴郡名墅, 鲈乡三村, 鲈乡二村, 鲈乡苑. Includes area, price, and features.

Table with 5 columns: 新港天城, 吾悦广场, 绿地太湖城, 龙河花园, 吴门府. Includes area, price, and features.

金桥房产

松陵镇小园弄15号 63025378 18912745969

Table with 5 columns: 新港天城, 蓝光天悦城, 长安府, 丽湾国际, 红星天铂. Includes area, price, and features.

住商房产

15250563986 63414999

Table with 5 columns: 万亚广场, 新城国际, 油车路, 永康路步行街, 流虹小区. Includes area, price, and features.

Table with 5 columns: 山湖花园, 奥林清华, 瑞景国际, 首开太湖, 中南世纪城. Includes area, price, and features.

Table with 5 columns: 龙河花园, 梅景苑, 流虹路, 西塘小区, 江中小区. Includes area, price, and features.