

# 坚持“房住不炒” 投机性需求渐次离场 2020年房地产市场以“稳”为主

2019年,在“房住不炒”调控主基调下,房地产行业“稳”字当头,房地产市场稳定,土地市场稳定,未来预期稳定,金融端调控守住底线,楼市投机性需求渐次离场,住宅回归居住本源。

多位业内人士认为,2020年相关政策力度将根据现实情况有所微调,“一城一策”将落实得更具体。专家建议,未来需要继续强化地方政府稳定楼市的主体责任,进一步理顺中央与地方财政分配关系。

## 房地产市场增幅收窄 整体趋稳

2019年,我国商品住宅销售价格走势平稳,各城市房价降幅较为明显。中国社科院城市与竞争力研究中心发布的《中国住房发展报告(2019-2020)》显示,从全国276个地级及以上城市二手房价格的同比增长来看,2019年11月共有22个城市增速为负,到2019年10月,全国276个城市中有87个城市二手房价格同比增速为负,189个城市二手房价格增速增幅有所收窄。

诸葛找房数据研究中心研究员王新宇表示,从2019年全年市场价格波动的趋势来看,年初时短暂延续上年年末下跌趋势,但跌幅持续收窄;3月份止跌转涨。随后自二季度以来价格环比波动变化逐步趋于温和,波幅基本稳定在0-0.3%之间。

从新房来看,国家统计局数据显示,2019年11月同比上涨幅度超过10%的城市有19个,较2018年底同比上涨超10%的40个城市大幅减少。

房地产投资方面也保持稳定态势。开发投资虽然维持2位数增长,但年内增速已现“七连降”。国家统计局数据显示,截至2019年11月,全国房地产开发投资额为121265亿元,累计增速为10.2%,较10月收窄0.1个百分点,已是连续7个月稳步下降。

## 土地市场出现分化

中原地产研究中心统计数据显示,50个大中城市合计土地出让金额达4.41万亿元,同比上涨19.33%。

中原地产首席分析师张大伟表示,从全年市场来看,整体处于高位运行,2019年特别是二季度明显冲高,但在三季度随着各种政策的影响,土地市场有所退烧。溢价率有所降低。

具体来看,50个城市中,杭州土地出让金额达到2836.63亿元,上海土地出让金额1992.39亿元、广州土地出让金额



1864.71亿元、苏州土地出让金额达1850.26亿元。土地出让金额增幅较大的城市中,大连土地出让金额315.28亿元,同比增长147.26%;绍兴865.39亿元,同比增长110.35%;珠海456.83亿元,同比增长103.28%。

值得注意的是,土地市场分化明显,一方面是土地出让金额再创新高,另一方面是土地流拍增多。

诸葛找房报告显示,2019年,一线城市流拍现象较少,二线部分城市、三四线城市流拍现象较严重,尤其自下半年以来流拍率迅速上涨。

王新宇表示,下半年以来,土地遇冷趋势已经从三四线城市逐渐蔓延至二线城市,范围逐渐扩大。

58安居客房产研究院分院院长张波表示,2019年流拍率高企,究其原因,主要是由于房企拿地节奏偏快,自身处于偿债高峰期,加之下半年融资渠道收紧,房企资金链偏紧,因此拿地更加谨慎。其次,上半年各地持续收紧调控政策,房企对下半年市场预期转冷,也在一定程度上抑制了拿地冲动。整体来看,房企在土地市场已明显理性,拉动土地溢价率持续走低。

## 房企继续“以价换量”

中原地产研究中心统计数据显示,因为供应量增多,部分地区商品住宅库存刷新纪录。

上海易居房地产研究院发布100城市住宅库存报告显示,截至2019年11月

底,全国100个城市新建商品住宅库存总量为47359万平方米,环比增长1.9%,同比增长5.7%。值得一提的是,当前库存规模已呈现了连续12个月的正增长态势。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,从2020年趋势来看,由于调控政策并不会采取“一刀切”手段,因此政策依然是调控政策的前置性条件。在房企迎来集中还款期、库存大幅上涨的背景下,2020年房企仍将选择“降价促销去库存”来实现软着陆。

中国社会科学院财经战略研究院研究员邹琳华也表示,从目前来看,2020年房地产调控政策主线较为明朗,短期看政策也不会大规模放松和刺激,房地产市场借政策真空期进行预热的可能性大幅降低。

中国社会科学院财经战略研究院研究员蔡书凯建议,未来需要继续强化地方政府稳定楼市的主体责任,进一步理顺中央与地方财政分配关系,严格控制部分城市土地供给避免库存再次高企。同时,赋予地方政府一定的房地产金融调控权,可研究和探索首付比例和贷款利率区间管理的房贷政策,由各地根据本地房地产市场状况,在区间内自主决定房贷的首付比例和相应的贷款利率,或者在按照套数确定首付比例和贷款利率外,增加按照面积来确定首付比例和贷款利率。

(源自人民网)



## 楼市资讯

### 一线城市新房价格涨幅回落 二三线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅微扩

国家统计局1月16日发布的2019年12月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据显示,12月有50城新建商品住宅销售价格环比上涨,其中,新房价格环比涨幅居首的城市是扬州,环比上涨1.3%,北京和深圳环比分别上涨0.4%和0.7%,上海持平,广州下降0.3%。

对此,国家统计局城市司首席统计师孔鹏指出,12月份,各地积极贯彻落实党中央、国务院决策部署,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,全面落实因城施策,稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制,房地产市场保持总体稳定。

#### 一线城市新建商品住宅销售价格涨幅回落;二线城市涨幅略有扩大

初步测算,4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%,涨幅比上月回落0.4个百分点,其中北京和深圳分别上涨0.4%和0.7%,上海持平,广州下降0.3%;同比上涨3.8%,涨幅比上月回落1.1个百分点。

二手住宅销售价格环比上涨0.4%,涨幅比上月扩大0.2个百分点,其中北京和深圳分别上涨0.6%和1.0%,广州持平,上海下降0.2%;同比上涨1.7%,涨幅比上月扩大0.7个百分点。

二三线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅微扩,同比涨幅回落;二手住宅涨幅均相同或回落。初步测算,12月份,31个二线城市和35个三线城市新建商品住宅销售价格环比分别上涨0.3%和0.6%,涨幅比上月均扩大0.1个百分点;同比分别上涨7.3%和6.7%,涨幅比上月分别回落0.6和0.3个百分点。

二线城市二手住宅销售价格环比上涨0.1%,涨幅连续3个月相同;三线城市环比上涨0.2%,涨幅比上月回落0.1个百分点,二线城市二手住宅同比分别上涨3.7%和3.9%,涨幅比上月均回落0.2个百分点。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅均连续8个月回落,三线城市同比涨幅均连续9个月相同或回落。(源自人民网)

### 洞见市场脉搏 筑稳品质力量 第六届房地产价值峰会在京成功举办

日前,由人民网主办的第六届房地产价值峰会在人民日报社新媒体大厦举行。本届峰会通过“洞见市场脉搏 筑稳品质力量”这一主题,围绕房地产企业产业运营、提升美好人居环境等话题,共同探讨行业高质量发展的新探索和新路径。

人民网副总裁唐维红在致辞中表示,2019年房地产行业依旧是“稳”字当头,“房住不炒”仍是主基调,各地全面落实“因城施策”,房地产总体保持平稳运行。为了更好地推动房地产行业健康有序发展,人民网将努力做好房地产业高质量发展的助推器、做好房地产业与美好生活的连接器、做好房地产业履行社会责任等正能量的扩音器,致力于正确引导舆论,凝聚社会共识。

中国房地产业协会副会长兼秘书长陈宜明表示,房地产作为一个行业应该适应国家经济发展的转型,因此需要从规模数量型转向质量效益型。他指出,房地产价值的核心就是应该随着经济的发展,随着人民群众对住宅期望值的提高,来提高住宅的品质,提高行业发展的品质。

中国政策科学研究会经济政策委员会副主任徐洪才针对2020年中国经济形势进行了分享。他表示,2020年是“十三五”的收官之年,是全面建成小康社会的冲刺之年。展望未来,中国的经济大体上还是会延续2019年总体稳定的发展态势,而且会朝着高质量发展方向不断迈进。对于房地产业来

说,未来行业的集中度将会进一步上升,而区域发展、城市群的发展和农村城镇化仍将充满机会,“白银十年”值得期待。

我爱我家控股集团董事长兼总裁谢勇表示,有质量增长对行业而言,是一个回归一般商业逻辑的过程。而对于企业来说,需要做的应该是沉下心来做产品,有了前期精心打磨的产品,标准化运作的团队、专业的运营能力,才有可能有后续持续发展。

伴随着中国经济逐步向高质量发展转变,如何在新环境中顺应发展大势,创新发展模式,延续发展动能,是我国房地产上下游相关行业的共同课题。

在圆桌论坛环节,来自当代置业执行董事兼总裁张鹏,泰禾集团副总裁全忠,中开产城董事长郭莹辉,国务院发展研究中心研究室主任刘云中就《聚焦产业运营:高质量发展新路径》的主题展开了讨论;蓝绿双城科技集团董事长曹舟南,荣盛发展副总裁伍小峰,领地集团助理总裁姚科,戴德梁行大中华区产业PLUS服务平台主管,高级董事郭晓勇则就《聚焦新型城镇化,美好人居新探索》的主题展开了讨论。

最后,峰会现场还展示了2019年度房地产优秀企业和年度优秀项目。

(源自人民网)

# 金鹤迎春 瑞鼠送福

利率优 实惠多 服务好

春节期间,凡到射阳农商银行办理存款、贷款、电子银行等业务,均有机会获取抽奖资格,赢取精美礼品!

——射阳农商银行·精美礼品·非你莫“鼠”——

\*礼品请以实物为准,详见各网点厅堂。

客服热线 69966666 www.sycrb.net

# 新春爆款 大额存单

存款金额达100万元,年利率达

## 4.2625%

起存金额20万,支取无忧收益高

地区	存款种类	年利率(%)	
		基准利率(%)	执行利率(%)
村	20万(含)至30万(不含)	1.5	2.1900
	30万(含)至50万(不含)	1.5	2.2650
	50万以上(含)	1.5	2.2800
阳	20万(含)至30万(不含)	2.1	3.0450
	30万(含)至50万(不含)	2.1	3.1500
	50万以上(含)	2.1	3.1710
三	20万(含)至50万(不含)	2.75	4.1250
	50万(含)至100万(不含)	2.75	4.2075
	100万以上(含)	2.75	4.2625

客服热线 69966666 www.sycrb.net