

转型调整 楼市回暖

10月70城房价数据公布,专家分析称,70城新房、二手房价格环比上涨城市数量较上月减少,环比跌幅双双扩大,但其中二线城市成为唯一跌幅收窄的城市。房价指数的回暖还需要进一步努力,要进一步把各地的购房政策宣传好和释放好,真正促进购房信心回升。



众多二线城市利好政策出台对提振市场产生积极作用 (庸政/摄)

~1~

政策发酵促二线城市降幅收窄

16日,国家统计局公布2023年10月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。

专家分析认为,10月份70城新房、二手房价格环比上涨城市数量较上月减少,环比跌幅双双扩大,房价指数的回暖还需要进一步努力,要进一步把各地的购房政策宣传好和释放好,真正促进购房信心回升。

10月房价上涨城市数量继续减少,二手房价上涨城市数量达近年来最低。

据国家统计局数据显示,10月份,一线城市新房销售价格环比下降0.3%。其中北京、广州和深圳环比分别下降0.4%、0.7%和0.5%,上海环比上涨0.2%。二线城市新房销售价格环比下降0.2%。三线城市新房销售价格环比下降0.5%。

诸葛数据研究中心高级分析师陈霄认为,10月一线城市新房价格环比由持平再度转降,二线和三线新房价格环比分别下

降0.2%和0.5%。其中二线城市成为唯一跌幅收窄的城市。

谈及二线城市降幅收窄的原因,陈霄分析称,这与近期二线城市出台的多轮密集松绑政策密切相关,包括杭州、南京、苏州、武汉、西安、成都等在内的重要城市出台了如松绑限购、下调首付比例等利好政策,随着政策逐步发酵,对提振市场产生积极作用。

~2~

二手挂牌房源消化应成关注重点

二手房方面,数据显示,10月份,一线城市二手房环比下降0.8%,其中北京、上海、广州和深圳环比分别下降1.1%、0.8%、0.8%和0.5%。二线城市二手房环比下降0.5%。三线城市二手房销售价格环比0.6%。

易居研究院研究总监严跃进指出,三类城市二手房价格都出现下跌,说明二手房矛盾是比较普遍的。关键在于,一线城

市二手房的跌幅比较大,说明矛盾要更加尖锐点。“二手房挂牌房源的消化”应该是后续政策方面重点关注的内容。

从10月二手房房价指数来看,上涨城市数量为2个,较上月减少2个;持平城市1个,维持不变;下跌城市67个,较上月增加2个。

“10月二手房上涨城市数量降至3年来低谷。”陈霄指出。

严跃进分析称,10月只有2个城市二手房价上涨。说明二手房普遍面临下跌的压力。从各地反馈的情况看,二手房价格下降,既有挂牌增加带来的供应压力原因,也有房东降价幅度增大的原因。破解此类问题,建议要从全面放松限购、鼓励中小户型加快交易等角度进行,逐渐促进各城市二手房价格的企稳。

~3~

房地产市场仍然处于转型期调整中

9月楼市利好政策频出,房地产市场得以小幅修复。纵观10月房地产情况,陈霄表示,10月份70城新房、二手房价格环比上涨城市数量较上月减少,其中二手房上涨数量仅2城,环比跌幅双双扩大,市场几乎触底。受到政策效应逐步削弱、居民收入预期未获明显改善等因素影响,购房者对后市信心不足,10月份市场再度降温。

从70城房价指数整体来看,严跃进认为,10月份房价上涨的城市数量继续减少,从9月份的15个变为11个。或和各地四季度放松限价政策有关系,也说明房价让利优惠空间大,购房的性价比进一步提高。

严跃进指出,10月份数据已经说明,房价指数的回暖还需要进一步努力,要进一步把各地的购房政策宣传好和释放好,真正促进购房信心回升。

对于二手房情况,严跃进提出,当前对于二手房的政策其实是偏少的。把二手房盘活,其实不完全是从二手房的角度进行的。如果二手房盘活了,居民家庭就有收入,就有能力换购新房,也有能力促进房企新房去库存,也可以进一步改善房企的资金状况和解决债务问题,所以后续要重视二手房的交易情况和市场行情。

根据诸葛数据研究中心不完全统计,

2023年9月出台松绑政策144次达年内峰值,10月降至86次,随着政策刺激频率和力度减弱,既有需求基本释放完毕,市场再度滑坡。由此可见,市场信心的恢复缓慢而曲折,房地产市场仍处于波动调整周期,步入全面复苏通道仍有距离,后续静待更多利好政策的加持和巩固。

国家统计局新闻发言人刘爱华在10月份国民经济运行发布会上表示,目前我国房地产市场仍然处于转型期的调整中。从长期看,目前我国人均GDP刚刚超过1.2万美元,城镇化率也还有较大提升空间。整体上住房刚性需求和改善性需求依然较大。(中新)