

# 9月70城房价环比降幅收窄 房地产“止跌企稳”信号增强

“尽管1-9月份房地产增速仍为下降,但是降幅没有再扩大。房地产销售、金额增速降幅连续多月收窄。从这些数据来看,我们认为房地产政策效应正在推动房地产市场向企稳方向迈进。”国家统计局副局长盛来运在日前举行的国新办发布会上表示。

“中央出台的一系列稳增长、稳定房地产市场、稳定市场预期的政策和增量政策,正在发挥积极的作用。一些政策还有个落实的过程,希望各地抓紧出台相应细则,加大落实中央已经出台的各项政策措施,使这些政策能够释放出更大的潜能,巩固经济企稳回升的态势。”盛来运表示。

## 房价降幅收窄 出现一定改善迹象

据国家统计局10月18日公布的数据,今年1-9月,全国房地产开发投资78680亿元,同比下降10.1%,降幅较上月收窄0.1个百分点;房屋新开工面积56051万平方米,下降22.2%,连续7个月降幅收窄;这两项指标降幅均继续收窄。

新建商品房销售变化方面,1-9月份,新建商品房销售面积70284万平方米,同比下降17.1%;新建商品房销售额68880亿元,下降22.7%。

从房价表现来看,9月份商品住宅销售价格仍处于下行通道,不过价格下行趋势略有放缓,新房、二手房价格总体环比降幅呈小幅收窄态势,初步显示出一定的改善迹象。

统计局公布的全国70城房价数据显示,2024年9月,新房价格环比上涨城市数量为3个,较上月增加1城;下跌城市有66个,下跌城市个数占比约94%;二手房价格方面,70城房价环比“全跌”。

新房价格方面,9月70城新房价格环比降幅为0.71%,跌幅较上月收窄0.02个百分点。具体到城市层面,上海、太原、



利好政策刺激带来市场信心提振 (CFP)

徐州三城新房价格环比上涨,环比分别上涨0.6%、0.3%、0.1%。

其中,上海新房价格自2022年6月份以来环比持续正增长,环比已连续上涨28个月,并且自今年3月份以来环比连续7个月领涨;从其余3个一线城市情况来看,北广深当前新房价格上涨动力仍不足,9月环比分别下降0.7%、0.9%、1%。

二手房价格方面,70城再次出现环比全部下跌,9月二手房价格指数环比下跌0.93%,较上月收窄0.02个百分点。

从各等级城市来看,9月一线城市二手住宅价格环比降幅扩大,二线收窄、三线趋稳,一线、二线、三线环比分别下降1.2%、0.9%、0.9%,降幅分别较上月扩大0.3个百分点、收窄0.1个百分点、持平。

其中,北上广深4个一线城市二手住宅价格环比持续下跌,9月环比跌幅分别为1.3%、1.2%、1.1%、1.3%。

## 利好政策刺激 市场信心获得提振

“9月下旬以来,房地产市场在密集利好政策刺激下,市场信心获得提振;国庆假期楼市交易及带看数据较为亮眼,节后成交还在放量,当前市场对价格走势的预期在改善。预计四季度房价总体跌幅大概率会收窄,明年上半年房价有望企稳。”麟评居大数据研究院高级分析师关荣雪称。

根据中指院监测数据,多数核心城市调研项目国庆假期平均认购量超过9月全月。从网签数据来看,国庆节后一周(10月7日至13日),上海、广州、深圳、杭州新建商品住宅销售面积同比分别增长5.6%、32.9%、57.4%、117.8%。

广东省城规院住房政策研究中心首

席研究员李宇嘉认为,由于9月29日以来各地出台的政策开始发挥效力,加上从监管层到各省市持续出台稳楼市政策,预计10月份市场或有向好转;如果成交量环比上升,将对防止价格出现进一步下滑形成支撑作用。同时,9月底楼市发出倡议,各地要稳定营商环境,不能恶性降价竞争,也不应趁势抬价。由此,预计10月份70城新房以及二手房价格跌幅会进一步收窄。

值得关注的是,在日前举行的2024金融街论坛年会上,中国人民银行行长潘功胜表示,本月21日公布的贷款市场报价利率(LPR)预计会下行0.2-0.25个百分点。

多位分析师认为,随着LPR进一步下调,存量和新增房贷利率会继续降低,也将进一步降低居民住房消费负担,促进房地产市场止跌回稳。(中新)

## 中指研究院发布数据显示 三季度50城住宅 平均租金跌0.56%

日前,中指研究院官方微信发布2024三季度中国住房租赁市场总结。

根据中指研究院50城住宅租赁价格指数,2024年三季度50城住宅平均租金下跌0.56%。分月度来看,7月,在毕业季效应支撑下,住房租赁市场保持一定热度,重点城市住房租赁平均租金小幅上涨;8月,随着毕业季效应减退,租赁需求释放节奏放缓,50城租金水平转为小幅下跌;9月50城住宅平均租金为36.1元/平方米/月,环比下跌0.39%,同比下跌2.52%。

## 8个重点城市租金上涨

从租金水平来看,36个重点城市租金处于20-40元/平方米/月区间。

具体来看,2024年9月,北京、深圳、上海租金超过80元/平方米/月,明显高于其他城市;杭州、广州租金在50-55元/平方米/月之间,位居第二梯队;三亚、厦门、南京租金在40-45元/平方米/月之间,位居第三梯队;珠海、苏州等36个城市租金在20-40元/平方米/月之间;惠州、太原等6个城市租金在20元/平方米/月以下。

从三季度累计涨跌幅来看,8个重点城市租金上涨。具体来看,2024年三季度,合肥等7个城市累计涨幅在1%以内;下跌城市中,温州、绍兴等8个城市累计跌幅在1.0%以上;南宁、济南等20个城市累计跌幅在0.5%-1.0%之间;沈阳、无锡等14个城市累计跌幅在0.5%以内。

分梯队来看,三季度各梯队城市租金累计均下跌。根据50城住宅租赁价格指数,2024年三季度,一线城市住宅平均租金累计下跌0.49%,二线城市累计下跌0.63%,均较去年同期由涨转跌;三四线代表城市平均租金累计下跌0.35%,跌幅较去年同期扩大0.12个百分点。

## 9月50城租金房价比提升

我国重点城市租金房价比低位稳步回升。根据中指监测数据,2024年9月,50个重点城市租金房价比均值为2.12%。

具体来看,50城中,24个城市租金房价比低于2.0%;其中,厦门租金房价比为1.0%,处50城最低水平;深圳、北京、南京等核心一二线城市房价较高,租金房价比相对较低,在1.5%-1.6%之间。与去年同期对比来看,受重点城市房地产市场调整周期影响,50城房价跌幅较租金更为显著,2024年9月,50城租金房价比较去年同期提升0.1个百分点(2023年9月为2.02%),租金房价比在低位略有提升,租售比倒挂现象有所缓解。(中新)

## 10月LPR迎大幅度下调

# 房贷利率调整进入持续宽松阶段

继7月双降之后,10月LPR两品种再度双双下调,且幅度更大。10月21日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布新版LPR报价:1年期品种报3.10%,上月为3.35%;5年期以上品种报3.60%,上月为3.85%;均下调25个基点。

多位专家认为,此次10月LPR大幅

度下调对于后续购房影响非常大。

从最直观的购房成本来看,按照目前房贷利率水平,以100万贷款本金、30年期等额本息方式计算,月供大约减少130多元,全部利息大约减少4.8万元。

房贷利率方面也出现较为实质性的影响,即多地房贷利率将从“3”字头降

到“2”字头。

上海易居房地产研究院副院长严跃进指出,房贷利率下降到“2”字头进一步说明房贷利率方面调整进入到持续宽松和历史宽松阶段。除北京、上海和深圳房贷利率还可能停留在“3”字头,全国其他城市房贷利率均进入到“2”字头行列。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,此次降息以后,叠加此前一线城市松绑限购、限贷,税费政策调整,首付比例调整等,将带来四季度楼市的暖冬行情。

展望未来,东方金诚首席分析师王青预计年内LPR报价可能将保持稳定。四季度的重点是10月LPR报价下调后,引导企业和居民贷款利率、特别是新发放居民房贷利率较大幅度下行。展望未来,着眼于促进房地产市场止跌回稳,提振经济增长动能,带动物价水平温和回升,2025年LPR报价或还有一定下调空间。(仲听)

15万+泉州  
买房者共同关注!  
新鲜资讯、深度测评、政策解读……  
泉州买房,就看“泉晚楼市”!

宗元中国·海丝泉州  
QUANZHOU CHINA

# 低碳生活 节能减耗 绿色时尚 美好城市

社会主义核心价值观  
富强 民主 文明 和谐 自由 平等 公正 法治 爱国 敬业 诚信 友善

泉州晚报社 宣  
泉州晚报 / 东南早报 / 泉州晚报·海外版 / 泉州商报 / 泉州网 / 泉州通

绘画:洪志雄