

房地产拉动投资方式 将转向城市更新

国家统计局日前发布的数据显示,7月份,一线城市房地产市场相对稳定。

一线城市向来被视为房地产市场的“风向标”,发挥稳市场带动作用。7月份,上海、广州和深圳新建商品住宅销售价格分别上涨0.2%、0.1%和0.2%,北京下降0.3%;一线城市二手住宅销售价格环比上涨0.2%,其中,上海、广州和深圳分别上涨0.3%、0.4%和0.2%,北京持平。

二手房市场较为活跃。今年上半年,二手房在交易总量中的占比为50.4%,北京、上海、江苏、广东等18个省(区、市)二手住宅交易面积超过新建商品住宅。北京、上海、郑州等城市,7月份二手房交易创5年来新高。8月1日至16日,贝壳深圳合作门店新房认购量环比增长50%,同比增长17%;二手房签约量环比增长14%,同比增长15%,创下近6年同期成交新高。

今年以来,多城二手房交易增长态势明显,原因在于热点城市集聚了大量刚需和改善性需求购房人群。近年来,二手房价格总体下行,使得更多刚需和改善性需求人群具备了购买能力。二手房有总价相对低、入住快、生活配套成熟等优势,更多年轻人和新市民转向购置存量房。

随着房地产市场进入存量时代,分析市场要客观看待需求向二手房转移和新房交易规模缩量的趋势,要将新房和二手房加总一起来看待总供给和总需求。尽管1月至7月,新建商品房销售面积同比下降11.8%,但根据住建部网签数据,1月至7月,二手房交易网签面积同比增长10.2%。新房和二手房交易总量基本稳定。今年4月、5月、6月,我国住房交易总量连续同比正增长。随着存量时代到来,在当前和今后一个时期二手房交易量逐渐上升、新房交易量逐渐下降是常态。

与过去增量时代密切相关的房地产开发投资、房屋施工面积、新开工面积、竣工面积、新建商品房销售等指标逐渐下降,对此应理性看待。1月至7月,全国房地产开发投资43009亿元,同比下降19.2%。房地产开发投资下降、新增供给减少,既是各地落实严控增量的反映,也是市场自发调整的结果。

从发达国家房地产发展经验看,房地产进入存量时代后,依然是产业链长、带动面广的国民经济重要产业乃至支柱产业,仍将对经济增长作出举足轻重的贡献。进入存量时代,房地产对宏观经济的贡献将从大规模增量建设为主转向存量提质增效和相关服务为主。其中,房地产拉动投资的方式将转向城市更新,城市更新中的城中村、危旧房、老旧小区更新改造等将成为稳投资的重要力量。(中新)

政策效能持续显现

楼市结构性修复动能进一步释放

国家统计局公布的数据显示,7月,70个大中城市中,一线城市商品住宅销售价格环比总体上涨,二三线城市环比下降,一二三线城市同比降幅总体继续收窄。

业内人士认为,市场整体是同比降幅收窄、环比分化的结构性行情;展望下阶段,进入“金九银十”后,政策效应、改善型项目供应和置换需求释放有望推动核心城市成交边际修复,但城市间及项目间的分化格局短期内仍将延续。



随着政策效能的持续释放,房地产市场结构性修复动能将进一步增强。(CFP)

市场分化行情延续

从国家统计局公布的数据来看,7月,一二三线城市、二手房市场行情持续分化。具体来看,一线城市新房价格由上月上涨0.1%转为持平,二线城市由上月持平转为下降0.1%,三线城市环比下降0.3%,降幅与上月相同;一线城市二手房价格环比上涨0.2%,涨幅比上月回落0.1个百分点,二线、三线城市二手房价格环比分别下降0.3%和0.4%,降幅均与上月相同。70城中,新房价格环比上涨或持平城市有23个,比上月增加2个;二手房价格环比上涨或持平城市有8个,比上月减少2个。同时,一二三线城市商品住宅

销售价格同比降幅总体继续收窄。

“七八月是楼市传统淡季,但核心城市在优质项目入市及政策带动下仍保持一定活跃度。”中指研究院指数研究部总经理曹晶晶表示,据近期相关部门披露的数据,1—7月全国二手房交易网签面积4.82亿平方米,同比增长10.2%,继续保持增长。

部分市场表现强劲。以上海为例,其新房环比上涨0.2%、二手房环比上涨0.3%,是今年1—7月新房环比、同比持续上涨的一线城市。58安居客研究院院长张波表示,改善型项目是上海新房市场的主要拉动力量;二手房则是刚需主导市场,这一点在上海为代表的核心城市中表现得尤为明显。安居客平台数

据显示,7月上海找房热度环比上涨1.33%,在一线城市中仅次于北京,购房人群中首套刚需占51%,二套改善占33%。近期上海青浦徐泾绿城·悦海棠、嘉定新城象屿金茂·满嘉两个近郊新盘实现开盘售罄。从平台监测数据看,前者目标客户工作地集中在大虹桥,后者目标客户以嘉定本地、菊园新区为主,两个项目同属成熟板块,通勤核心城区条件较好,产品定位匹配主流改善需求。

“7月,市场进入筑底后半段,整体是同比降幅收窄、环比高度分化的结构性行情,现阶段市场修复更多依靠核心城市优质房源支撑,后续能否持续企稳,要看置换链条持续打通、居民购房信心进一步修复的节奏。”张波表示。

供需两侧协同发力

7月30日召开的中共中央政治局会议再次提出“稳定房地产市场”,并将其作为筑牢安全屏障的重要一环。8月以来,核心城市因城施策持续深化。北京自8月8日起将非京籍家庭购买五环内住房所需社保年限由2年缩短至1年,同时大幅提升公积金贷款额度,并取消父母赠与子女的购房资格核验。上海非沪籍居民出售名下住房后按规定置换,可免交社保或个税证明;境外人士出售名下全部住房后置换一套住房,也可免交部分资格证明。

曹晶晶认为,短期来看,“稳定房地产市场”是贯穿全年的既定目标,政策重心预计仍是推动既有政策加快落地见效,包括加大住房消费支持力度、疏通一二手房置换链条、盘活存量土地和商品房等。

政策效应已在市场端有所显现。据北京链家角门东地铁店客户经理张科介绍,客户李先生看过几套房源,但处于观望状态。8月7日北京新政发布后,李先生得知其夫妻双方均为公积金缴存人,首套房购房贷款方式可由原计划的商业贷款调整为公积金贷款。8月8日上午,李先生看中一套符合需求的房源,按照贷款200万元、期限30年计算,采用公积金贷款后,该套房月供相比商业贷款可减少约480元,李先生于当天晚上完成签约。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,7月,待售面积指标继续保持出清趋势,同比下跌0.8%,这已是该指标连续第五个月出现同比下降,这反映出供求关系的紧张压力已有所缓解。同时,二手房市场库存指标同样呈向好趋势。

张波认为,下半年最大看点不是房价普涨,而是核心城市合理住房需求持续释放、存量房流通效率提升、居住品质供给持续优化,随着政策细则落地、市场信心逐步修复,结构性修复的动能会进一步释放。

曹晶晶同时指出,尽管近期北京、上海核心宅地竞拍热度较高,但企业拿地整体仍偏谨慎。展望下阶段,进入“金九银十”后,政策效应、改善型项目供应和置换需求释放有望推动核心城市成交边际修复,但城市间及项目间的分化格局短期内仍将延续。(中新)

北京:前7月商品住宅销售面积同比增长14.9%

北京市统计局日前发布的《2026年1—7月北京市房地产市场运行情况》显示,1—7月,北京全市房地产开发企业房屋新开工面积513.2万平方米,同比下降33.3%。其中,住宅新开工面积307.5万平方米,下降35.4%;办公楼4.7万平方米,下降82.4%;

商业营业用房47.2万平方米,增长3.8%。全市房屋竣工面积482万平方米,同比下降24.2%。其中,住宅竣工面积232.6万平方米,下降27.3%;办公楼42.3万平方米,增长1倍;商业营业用房19.9万平方米,下降68.3%。

房地产市场销售方面,1—7月,全市新建商品房销售面积609.1万平方米,同比增长1.4%。其中,住宅销售面积447.7万平方米,增长14.9%;办公楼销售面积32.2万平方米,下降24.4%;商业营业用房销售面积36.6万平方米,增长4.1%。

房地产开发企业到位资金方面,1—7月,全市房地产开发企业本年到位资金2097.8亿元,同比下降15%。其中,定金及预收款929.3亿元,下降1%;国内贷款277.9亿元,下降44.7%;自筹资金371.5亿元,下降30.2%。(钟欣)



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”!

光盘行动 公勺公筷 文明餐桌 健康常在

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



绘画:洪志雄

宗元中国·海丝泉州
quanzhou
china

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 / 泉州道