



唐建伟：房价涨幅全面放缓



文/新浪财经意见领袖专栏作家 唐建伟、夏丹



观点摘要

- 1、房价涨幅全面放缓
- 2、单月销售增速首次转负
- 3、开发投资依然坚挺

正文

8月16日，国家统计局分别发布7月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况、1-7月份全国房地产开发投资和销售情况，以下为本期数

据点评。

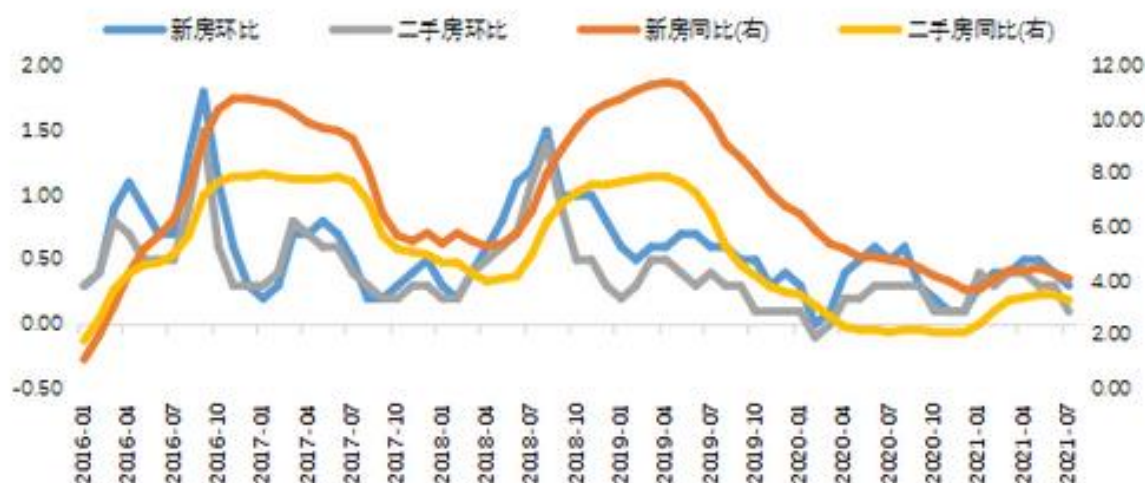
1、房价涨幅全面放缓

7月，70个大中城市新建商品住宅均价环比0.3%、同比4.1%，分别较上月降低0.1个和0.2个百分点；二手住宅均价环比0.1%、同比3.3%，均较上月降低0.2个百分点。

房价涨幅从6月“稳中趋缓”转变为7月“全面放缓”。7月不论新房或二手房价格，其同比和环比增速均有所放缓，这在今年属于首次，调控政策效力正在进一步释放。一方面，房地产金融监管持续从严，个人按揭出现停贷、缓贷的现象；另一方面，多地楼市调控继续加码，如上海强化了限购和房价核验，西安、无锡、绍兴形成二手住房参考价格机制，北京、太原、温州则针对学区房炒作强化管理。

在各线城市中，一线城市各项房价增速的回落幅度最为明显，二手房价同比收窄了0.5个百分点，新房和二手房价环比均收窄0.3个百分点；二线城市相对平缓，各项房价增速回落幅度在0.2个百分点以内；三线城市二手房价环比下跌0.1%，为今年首次负增。

图 1: 70 个大中城市住宅价格指数增速 (%)



数据来源：国家统计局，交行金研中心

2、单月销售增速首次转负

1-7 月份，商品房销售面积 10.2 亿平方米，同比增长 21.5%，两年复合平均增长 7.0%；商品房销售额 10.6 万亿元，同比增长 30.7%，两年复合平均增长 13.1%。

销售面积和销售额同比及两年平均增速均较上月继续回落，从单月情况来看，二者同比增速分别为-8.5%和-7.1%，年内首次出现负增。需求侧受制于房贷政策收紧(个人按揭贷款累计增速较上月收窄了 6.9 个百分点)，供给侧受制于融资政策收紧(房企到位资金同比增速进一步放缓至 18.2%，其中国内贷款降幅扩大至-4.5%)，促使购房与推盘意愿双双降低。加之去年 7 月起，房地产市场销售已摆脱疫情影响转入正常，导致今年 7 月单月成交增速转负。

图 2：商品房市场销售同比增速（%）



数据来源：国家统计局，交行金研中心

3、开发投资依然坚挺

1-7 月份，全国房地产开发投资 8.5 万亿元，同比增长 12.7%，两年平均增长 8.0%。房地产投资依然坚挺，两年平均增速仅有 0.2 个百分点的小幅回落，一是由于施工情况尚好，1-7 月房屋累计施工面积 89.2 亿平方米，同比增长 9.0%，增速有所下降但仍处于高位；竣工面积 4.2 亿平方米，同比增长 25.7%，同上月增速持平。二是由于前期较多的土地购置开始形成土地投资，通常三季度是土地投资占比开发投资的高点。

从当期土地市场的情况来看，1-7 月，房地产开发企业土地购置面积

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_34312

