



唐建伟：楼市金九银十 或成泡影



文/新浪财经意见领袖专栏作家 唐建伟 夏丹



9月15日，国家统计局分别发布8月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况、1-8月份全国房地产开发投资和销售情况，本期数据呈现出以下三大特征。

一是部分地区房价下行压力增大。

纵观8月各线城市房价变动情况，不论新房或二手房、环比或同比，都出现了涨幅回落或继续下降的情况。这是在多项严格调控政策的叠加作用之下，“稳房价”继续收获实效的表现。8月70个大中城市新房、二手房环比涨幅（0.2%、0%）均收窄0.1个百分点，同比涨幅（3.7%、2.9%）均较上月收窄0.4个百分点。

不过，楼市调控也面临一些新变化，部分“止涨”区域需要通过“双向调控”稳住房价下行压力。8月二线城市二手房价环比转为持平，三线城市新房售价环比持平、二手房价连续第2个月环比下降0.1%。部分地区房价走势明显切换，需要调控政策相应适度切换，以警惕和平抑房地产市场过快下行风险。近期沈阳、昆明已出手控制楼盘定价跳水行为，长春出台新政促销售、去库存、助力房企纾解资金压力。

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

二是楼市、地市成交总体低迷。

房地产市场各项销售指标全面告负。这主要是受到各地调控持续从紧以及去年同期高基数的直接影响。8月单月商品房销售面积和销售额同比增速分别为-15.6%和-18.7%，降幅进一步扩大。30个大中城市中，一线、二线、三线城市单月商品房成交面积同比分别为-1.21%、-17.71%、

-43.53%，为年内首次全线负增。

土地市场表现也相当冷清。今年以来，大多数月份土地出让情况均不及去年同期，8月亦是如此。由于8月10日自然资源局调整了集中供地政策，第二批次城市相应延迟了供地节奏，一二线城市总体供地数量较少。

1-8月开发企业土地购置面积和土地成交价款同比增速分别为-10.2%和-6.2%。

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

图 3：单月房企土地购置面积 (万平方米)



数据来源：国家统计局，交行金研中心

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_35146

