

上半年楼市“前高后低”分化加剧

下半年市场面临进一步调整

警惕部分三四线城市“新库存”风险

今年上半年，中央重申“房住不炒”的政策主基调，落实因城施策、城市主体责任的长效机制。地方“因城施策”有收有放，市场成交“前高后低”，各线城市分化加剧。分析人士指出，下半年政策仍将以稳为主，但房地产市场面临进一步规模调整，同时应警惕部分三四线出现新的库存风险。

各地坚持“房住不炒”政策基调

2019年上半年，针对房地产行业，从中央到地方、从需求管理到供给管理，都体现出了高度的政策协同，中央层面多次强调“房住不炒”，各地政府根据形势变化及时跟进政策，因城施策以确保市场平稳运行。

上半年房地产行业整体的政策基调体现为：坚持“房住不炒”，调控力度不减。”中国指数研究院相关负责人分析认为，今年4月份中央政治局会议对“房住不炒”的再次强调，对市场情绪、后续政策的跟进起到了关键的引导作用。

随后，多个监管部门协同紧盯市场风险。住建部的适时预警、央行的货币闸口管控、银保监会的资金通道监管，共同构建起了房地产市场的风险防范机制。

值得一提的是，上半年住建部连续两次预警提示。4月份，住建部明确将房地产长效机制考核目标落实到年度、季度甚至月度，并对一季度房价、地价波动幅度较大的城市进行了预警。5月，住建部又对近3个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁4个城市进行了预警提示。

“住建部连续两次预警提示足以说明决策层调控房地产的决心已定，房价仍是不能碰的红线。”克而瑞地产研究中心分析人士指出。而在被住建部点名房价预警提示之后，苏州多部委紧急召开座谈会，明确2019年房价涨幅目标必须控制在5%以内，且不排除进一步加码调控的可能性。

在业内看来，地方政府紧缩政策数量呈现“前低后高”“前稳后严”，调控跟随市场变化及时调整。政策紧缩程度自4月以来明显加强，特别是近期市场热度较高的西安、苏州，分别升级了限购、限售政策。同时，全国部分城市利率上浮水平止降回升，合肥、苏州、东莞等地及时收紧土拍政策。这些都充分体现了调控紧盯市场变化及时收紧的特点。

记者注意到，今年上半年，房地产信贷政策相较宽松，房贷利率连续6个月逐级

回落。融360数据显示，截至2019年5月份，首套房贷平均利率降至5.42%，较前期高点减少0.29个百分点；二套房贷平均利率跌至5.74%，较前期高点减少0.33个百分点。

市场“前高后低”分化加剧

近日，易居房地产研究院公布的数据显示，2019年6月份，受监测的40个典型城市新建商品住宅成交面积环比增长8%，同比增长3%。结合近6月移动平均数据来看，2019年上半年，40个典型城市新建商品住宅成交面积环比2018年下半年下降10.3%，同比2018年上半年下降0.3%。

上半年重点城市商品住宅成交规模稳中略降，新房价格表现平稳，但各线城市市场分化更加明显。易居研究院研究员沈昕分析指出，这主要是一线城市和部分热点二线城市在今年3、4月份出现了“小阳春”行情，而大部分三四线城市则持续走弱。

“在‘房住不炒’的大背景下，下半年成交出现较大回升的可能性不大。”沈昕分析认为，预计2019年下半年40城成交继续下滑。分城市类别看，一线城市由于连续两年成交量低迷，已经企稳反弹；东部和中部二线城市后续还有可能继续降温，其他地区的二线城市和三四线城市的成交量则面临较大的下跌风险。

不仅仅是新房市场，近日，贝壳研究院发布的《2019中国房地产半年报》指出，上半年全国重点城市房地产市场从低迷中走出，但回暖并不稳定，市场整体表现出“前高后低，分化加剧”的特点。

“上半年后期成交量虽然下落，但新增客源及带看量并未同步减少。”贝壳研究院首席市场分析师许小乐认为，“不过，重点城市的改善型需求受制于认房认贷难以释放，市场缺乏大幅向上动能。”

今年上半年，部分城市出现楼市“小阳春”、土地市场回暖等苗头。贝壳研究院的数据表明，北京、上海、深圳、西安、杭州等城市二手房市场大幅调整后，需求开始释放。“上半年，重点城市二手房市场，在部分地区一季度行政调控放松、房贷利率下调、市场预期改善等因素影响下，从底部回暖。”许小乐分析认为，这种回暖表现为一季度二手房市场底部向上、新房市场回暖、土地市场走出低迷。但二季度在政策收紧、预期转变背景下，市场回暖并未持续，2019年上半年呈现明显的“前高后低”特征。

部分城市“新库存”风险隐现

业内人士普遍认为，下半年房地产市场仍将以“稳”为第一要务，保持政策的延续性和稳定性，防止房地产市场出现大起大落，进而落实稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标。而在具体的执行层面，中央已将更多的政策自主权赋予地方政府，要求夯实城市政府主体责任，确保房地产市场平稳健康发展。基于此，热点城市调控政策仍需从紧执行，且不排除加码调控的可能性。多数三四线城市房地产市场犹存较大的下行压力，调控政策微调放松已在预期之中。随着楼市成交明显放缓，厦门、烟台等二三线城市库存风险浮出水面，下半年压力城市有望逐步放开调控，“四限”政策皆有放松可能。

易居研究院统计的上半年50城市商品房供求比与土地库存去化周期显示，当前二线城市土地库存去化周期仍处于长期的向上趋势中，并且即将超过三四线城市的水平。一季度以来房企在二线城市拿地面积快速增长，但随着“小阳春”的热度的降低，热点城市房地产市场下半年或将开始降温。

对此，易居研究院研究员王若辰分析预测，未来一年半，无论50城商品房成交量增加、减少或保持不变，商品房供求比都大概率将在大于1的区间内继续震荡上行。“即未来一年半，商品房供应量将大于需求量，建议房企未来适当控制拿地量。”

在分析人士看来，下半年房地产信贷政策或将适度收紧，房企融资将明显收紧，尤其是那些激进拿地的房企将成重点监管对象。不过，在资金利率相较低廉的大环境下，下半年商业银行仍将增配居民房贷业务，房贷利率有望延续前期下行趋势，但进一步下降空间相对有限。

鉴于2019年上半年我国经济、货币政策、楼市调控基调等影响房地产市场走向的诸多因素整体发展方向符合去年底预期。中指院方面预测，2019年全年全国房地产市场将呈现“市场规模高位回落，价格稳字当头，投资、新开工中低速增长”的特点。考虑到目前全国商品房销售规模已平稳回落，但投资、新开工增速仍较为突出，预计下半年市场规模调整将进一步深化，投资、新开工增速存继续下调空间。

(据《经济参考报》)

