

中国房地产市场拒绝“大起大落”



7月15日,国家统计局发布了6月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况以及1~6月份全国房地产开发投资和销售情况最新数据。总体来看,今年上半年中国房地产市场开发、投资及销售等方面表现均较为平稳。房地产市场在日趋理性的同时,也在拉动经济、保障民生、化解风险方面取得了更好的成绩。业内人士指出,在“房住不炒”已成为社会共识的背景下,各地因城施策的调控将有助于房地产市场持续平稳健康发展。未来,中国房地产市场不会出现大起大落,保持平稳有序将是大概率事件。

房价涨幅稳中有降

最新数据来看,6月份中国70个大中城市商品住宅销售价格涨幅稳中有降。

据国家统计局城市司高级统计师刘建伟介绍,各地始终坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,围绕稳地价、稳房价、稳预期的目标,夯实主体责任,确保房地产市场平稳健康发展。初步测算,4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%,涨幅比上月回落0.1个百分点。31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.8%,涨幅连续3个月相同;二手住宅销售价格环比上涨0.3%,涨幅比上月回落

0.2个百分点。35个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.7%,涨幅比上月回落0.1个百分点;二手住宅销售价格环比上涨0.7%,涨幅比上月扩大0.1个百分点。

在同比数据方面,6月份一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨4.4%和0.2%,涨幅比上月分别回落0.3和0.1个百分点。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨11.4%和7.6%,涨幅比上月分别回落0.7和0.5个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨10.9%和7.9%,涨幅比上月分别回落0.4和0.3个百分点。

“受近期房屋交易市场降温、房地产融资环境收紧、房企到位资金面趋紧等因素影响,各地房企已经有意识地积极降价促销,这会使房价上涨城市数量有所减少,70城房价环比增幅数据不再扩大。”易居研究院智库中心研究总监严跃进说。

开发销售井然有序

在开发环节,房地产投资数据也保持了平稳。最新数据显示,1~6月,全国房地产开发投资61609亿元,同比增长10.9%,增速比1~5月回落0.3个百分点。其中,住宅投资45167亿元,增长15.8%,增速回落

0.5个百分点。

与此同时,全国房地产市场住房供求关系更趋缓和。在供给方面,1~6月,房地产开发企业房屋施工面积772292万平方米,同比增长8.8%,增速与1~5月持平。其中,住宅施工面积538284万平方米,增长10.3%。房屋新开工面积105509万平方米,增长10.1%。其中,住宅新开工面积77998万平方米,增长10.5%;房屋竣工面积32426万平方米,下降12.7%,降幅扩大0.3个百分点。在需求方面,1~6月,商品房销售面积75786万平方米,同比下降1.8%,降幅比1~5月扩大0.2个百分点。其中,住宅销售面积下降1.0%,办公楼销售面积下降10.0%,商业营业用房销售面积下降12.3%。截至6月末,商品房待售面积50162万平方米,比5月末减少766万平方米。

中国人民大学重阳金融研究院副院长董希淼在接受本报记者采访时指出,上半年,尽管个别热点城市房地产市场一度出现“小阳春”,但全国房地产市场在开发、投资、销售等方面整体保持了平稳有序的发展态势,这在当前流动性合理充裕的背景下是非常难得的。

“房住不炒”深入人心

在2019年上半年国民经济运行情况新闻发布会上,国家统计局

国民经济综合统计司司长、新闻发言人毛盛勇表示,从房价、房地产投资、房地产销售、开工面积、土地成交等房地产领域指标综合来看,当前房地产市场运行总体平稳。“一方面城镇化还在继续推进,刚需和改善性的需求还是有的;另一方面,‘房住不炒’的理念越来越深入人心,‘因城施策’强调城市政府主体责任。这两方面因素综合在一起,下阶段房地产市场稳地价、稳房价、稳预期是能做到的,房地产投资不会出现大起大落。”毛盛勇说。

董希淼进一步指出,“房住不炒”已经成为中国社会的普遍共识,未来各项涉及房地产的宏观政策也将遵循这一方向。目前,保持经济增长维持在合理区间需要适当的货币金融环境,但这对防止其他领域资金流入房地产市场提出了更高的政策实践要求。

市场人士认为,下半年政策调控换挡将进一步突出从“全国严控”到“因城施策”的转变,调控的抓手将从房价层面向土地、限购、金融等维度纵深化落实。同时,城市之间的热度将开始出现分化,房地产市场不会出现单边热度持续上扬的格局,整体稳定、小幅波动将成为主流趋势。

(据《人民日报》)