

# 11月份70城房价出炉

## 新房价格上涨城市数量连续6个月下滑



国家统计局12月16日发布的11月房地产数据显示,在房价方面,各项房价指数同比增速较10月持平或有所放缓。其中,11月70个大中城市新建商品住宅价格指数环比、同比增速分别为0.3%和7.3%,11月二手住宅价格指数环比、同比分别为0.1%和3.8%。从具体城市看,银川新房价格环比涨幅领跑全国,乌鲁木齐领跌。唐山二手房价格环比涨幅领跑全国,韶关领跌。

房地产投资表现依然强劲,市场成交短期回升。1到11月,全国房地产开发投资121265亿元,同比增10.2%。从销售表现看,1到11月份,商品房销售面积14.9亿平方米,同比增长0.2%;商品房销售额14.0万亿元,增长7.3%。

未来市场走势如何?有分析表示,预计2020年房价增速有望收窄,同比仍为正增。从销售看,年末房企面临业绩冲关将加紧促销,短期内销售增速还将小幅回升。“预计2020年商品房销售面积可能稳中有降,同比持平或下降5%以内。”有分析表示。

### 1 新房价格:银川涨幅领跑全国 乌鲁木齐领跌

国家统计局数据看,11月70个大中城市新建商品住宅价格指数环比、同比增速分别为0.3%和7.3%,分别较10月缩窄0.2个百分点和0.7个百分点。从数量上看,11月新建住宅城市价格上涨的城市有44个,是最近两年的市场最低点。这已是上涨城市数量连续6个月下滑。

从新建商品住宅的环比数据看,4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.6%,涨幅比10月扩大0.5个百分点。其中,北京、上海和深圳分别上涨1.7%、0.3%和0.2%,广州下降0.5%。31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%,涨幅比10月回落0.3个百分点;35个三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别上涨0.5%和0.3%,涨幅比10月分别回落0.1和0.2个百分点。

其中,新建住宅环比涨幅位居前列

的城市分别为银川、唐山、北京、锦州、呼和浩特、西宁、兰州、长春、秦皇岛、武汉,涨幅分别为1.9%、1.9%、1.7%、1.6%、1.5%、1.3%、1.1%、1%、1%、0.8%。

新建住宅环比下跌幅度位居前列的城市有乌鲁木齐、济南、南昌、郑州、广州、贵阳、安庆、湛江、遵义、泸州,环比分别下跌0.9个百分点、0.7个百分点、0.6个百分点、0.5个百分点、0.5个百分点、0.5个百分点、0.4个百分点。

从新建商品住宅的同比看,11月份,一线城市新建商品住宅同比上涨4.9%,涨幅比10月分别扩大0.2个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨7.9%,涨幅比10月回落0.8个百分点,均连续7个月回落。三线城市新建商品住宅销售价格同比上涨7.0%,涨幅比10月分别回落0.7个百分点,均连续8个月相同或回落。

### 3 前11个月房企拿地面积下滑14.2% 房企加紧促销

从房地产开发投资情况看,房地产投资仍然强劲,但正从高位回落。国家统计局数据显示,1到11月,全国房地产开发投资121265亿元,同比增10.2%,增速比1~10月份回落0.1个百分点。

其中,占比约六成的建安投资依然坚挺,后续有望保持较快增长。1~11月份,房地产开发企业房屋施工面积87.5亿平方米,同比增长8.7%,自2019年3月以来维持8%以上,是近5年以来的最高增速平台。同时,开工增速走势趋于收敛。1~11月份,房屋新开工与竣工面积累计增速分别为8.6%和-4.5%,增速缺口较10月收窄2.4个百分点。

“缩短项目周期、加快施工节奏是开发企业应对资金收紧压力的较优选择,行业项目施工仍处在高峰期。预计2020年建安投资可能保持较快增长。”交通银行首席经济学家连平

表示。

但另一方面,土地投资走弱。数据显示,1~11月份,房地产开发企业土地购置面积2.2亿平方米,同比下降14.2%,降幅比1~10月份收窄2.1个百分点;土地成交价款1.2万亿元,下降13.0%,降幅收窄2.2个百分点。

“由于建安投资坚挺和土地投资走弱,预计2020年房地产投资增速中枢可能自高位缓降至7%左右。”连平表示。

从商品房销售和待售情况看,1~11月份,商品房销售面积14.9亿平方米,同比增长0.2%,增速比1~10月份加快0.1个百分点;商品房销售额14.0万亿元,增长7.3%,增速持平。

在连平看来,下半年以来,融资渠道全方位收紧倒逼房企加紧以价换量促销、加快资金周转速度,成交走势有回升之态。

### 2 二手房价格:唐山涨幅领跑全国 北京连续5个月下跌

11月二手住宅价格指数环比、同比分别为0.1%和3.8%,分别与10月持平 and 较10月缩窄0.4个百分点。从数量上看,11月二手房价格下调的城市有33个。

4个一线城市二手住宅销售价格环比上涨0.2%,涨幅比10月扩大0.1个百分点。其中,北京和广州分别下降0.4%和0.2%,上海持平,深圳上涨1.4%。31个二线城市二手住宅销售价格环比上涨0.1%,涨幅与10月相同。35个三线城市二手住宅销售价格环比上涨0.3%,涨幅比10月回落0.2个百分点。

二手房价格环比涨幅较大的城市分别为唐山、哈尔滨、深圳、沈阳、西宁、丹东、银川、福州、秦皇岛、赣州,涨幅分别为1.8%、1.5%、1.4%、1.3%、1%、1%、0.9%、0.8%、0.8%、0.8%。

二手房价格环比下跌幅度较大的城市分别为韶关、西安、青岛、岳阳、郑州、济南、金华、牡丹江、乌鲁木齐、贵阳,下跌幅度分别为0.9个百分点、0.8个百分点、0.8个百分点、0.6个百分点、0.6个百分点、0.5个百分点、0.5个百分点、0.5个百分点、0.5个百分点。

从同比看,初步测算,11月份,一线城市二手住宅销售价格同比上涨1.0%,涨幅比10月扩大0.5个百分点。

北京二手房价格环比下降0.4%,已是连续5个月下跌。二线城市二手住宅销售价格同比上涨3.9%,涨幅比10月回落0.5个百分点,均连续7个月回落。三线城市二手住宅销售价格同比上涨4.1%,涨幅比10月回落0.5个百分点,均连续8个月相同或回落。

#### ■ 分析

#### 2020年房价增速有望收窄 未来房地产价格、投资、销售走势如何

东方金城首席宏观分析师王青表示,调控政策以房价为锚,在市场成交稳中有降和土地溢价率走低的影响下,预计2020年房价增速有望收窄,同比仍为正增,结构性分化与上述成交分化类似。

从销售看,多位业内人士表示,年末房企面临业绩冲关将加紧促销,短期内销售增速还将小幅回升。不过,连平指出,2016年至今,房地产的下行期已经长达43个月,“五限”政策持续下市场观望情绪浓厚,目前成交的短期回升还难以作为判定是否迎来拐点的依据,销量有再度收缩的可能;若调控政策出于稳定市场、防

止过冷,因城施策进行局部反向纠偏,则购房需求存在释放空间。

从结构上看,连平认为,预计一线城市基本面稳健,在调控任务限制下可能量价相对平稳;二线和三线重点城市“抢人大战”翻开续篇,市场成交可能放量,销售增速领跑,约个位数正增;三四线城市在经历去库存浪潮平息、棚改货币化退坡之后,本地真实需求的不足和前期透支的影响将逐渐暴露,成交同比可能下降5%~10%。“预计2020年商品房销售面积可能稳中有降,同比持平或下降5%以内。”连平表示。

(据《新京报》)