

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

环比增速较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%、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。

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月持平和较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，跌幅分别为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。

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，开竣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

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。

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。

■ 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

东方金诚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，“限五”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》)