

5月份 70 城房价半数环比下降

北上广深仅北京上涨 0.2%

新华社北京 6 月 18 日电 国家统计局 18 日发布数据, 全国 70 个大中城市中, 5 月份新建商品住宅和二手住宅价格环比下降的城市数量均达到 35 个, 比上月分别增加了 27 个和 13 个。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟认为, 部分城市由于库存压力较大, 一些房企推出促销优惠, 使得房价有所下降。

从新建商品住宅(不含保障性住房)价格变动看, 5 月份 70 个大中城市

中, 价格环比下降的城市有 35 个, 持平的有 20 个, 上涨的有 15 个(最高涨幅为 0.3%, 最低为下降 1.4%); 价格同比下降的城市有 1 个, 上涨的有 69 个(最高涨幅为 11.3%, 最低为下降 4.8%)。

一线城市中, 仅北京上涨 0.2%, 广州持平, 上海、深圳均下降。

从二手住宅价格变动情况看, 5 月份 70 个城市中, 价格环比下降的有 35 个,

持平的有 16 个, 上涨的有 19 个; 价格同比下降的城市有 5 个, 持平的有 1 个, 上涨的有 64 个。

房地产景气和投资都有所回落。国家统计局此前公布的数据显示, 5 月份, 我国房地产开发景气指数为 95.02, 比上月回落 0.77 点; 前五月, 全国房地产开发投资同比增长 14.7%, 增速比前四月回落 1.7 个百分点。

楼市变脸引发社会关注

北京二手房价全国跌幅第一

据新华社北京 6 月 18 日电 国家统计局 18 日公布的房价数据显示, 5 月份 70 个大中城市, 半数环比下降。这一数据进一步印证了楼市正在“变脸”, 也引发社会高度关注, 处于深度调整的楼市, 路向何方?

上半年各项指标呈下行态势

“我有套四环边上的房子, 去年底中介说每平方米能卖到 4 万元, 今年初说成交价在 3 万 8 左右, 如今又说只能卖 3 万 6 左右, 到底是赶快出手还是等等看?”北京一家国企员工李先生很是苦恼, 二手房价格的一跌再跌, 让想卖旧房换新房的他犹豫不定。

买房烦心, 卖房也苦恼: “现在观望气氛浓, 大家都觉得房价要跌, 我们也不停地换挂牌信息, 推特价房, 想快点成交, 房东也是着急, 但生意不好做。”上海普陀区一家中介门店业务员小程说。

事实上, 对于一贯“高歌猛进”的房地产市场而言, 今年上半年的各项指标看上去并不美。

全国商品房投资增速持续下滑, 1 至 5 月份比 1 至 4 月份回落 1.7 个百分点。销售面积和销售额降幅不断扩大, 土地购置面积同比继续下降, 库存增加, 5 月末比 4 月末增加 750 万平方米。

在新建商品房房价指数中, 上海、深圳均出现了环比下调。二手房指数中, 北京跌幅全国第一。

“原来市场卖的是未来价, 现在要逐步回到现实价了。”上海永庆房屋副总经理李维镇对眼前的市场变化五味杂陈。

土地供应和住房需求透支过度

“这一年, 也没见出什么‘国几

条’, 怎么市场就开始变化了?”郑州市民王森说。

在受访专家看来, 楼市的变化源自市场那只“看不见的手”。

中国社科院城市与房地产室主任倪鹏飞倪鹏飞说: “过去每次房地产市场调整都是由于房价过度上涨导致市场恐慌, 中央和地方出台更加强硬措施抑制需求, 影响市场预期, 导致出现换量市场调整。但这次是在政府没有任何加码调控状况下, 市场自发的反应, 表明市场的调控之手在发挥作用。”

更多专家认为, 这样的变化符合市场规律。住房城乡建设部政策研究中心主任秦虹说: “楼市是市场, 一定会有上下波动调整, 波动是常态, 不可能一成不变。”

楼市调整的背后是过度透支房需求。

以房价环比下跌明显的杭州为例, 2013 年全市常住人口 884.4 万, 仅比上年增加 4.2 万, 其中外来常住人口 177.8 万, 甚至比上年减少了 1.89 万。开发商的降价恰恰暴露出浙江楼市长期以来高位与城市定位“严重错配”的深层问题。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉说: “有的开发企业在同一个城市做一个项目, 恨不得把这里三、四年内的供应做完。这样高的销售业绩不可能持续, 哪有那么多韭菜可割?”

与此同时, 过度透支的土地供应同样触目惊心。数据显示, 近十年我国土地出让金收入占地方财政收入的比重普遍超过 40%。

倪鹏飞说: “当前房地产市场供求结构出现变化, 潜在过剩很严峻。本轮楼市调整与近年来过度购房需求的释放和透支关系紧密。”

秦虹说: “对房地产市场的管理关键是密切观察房地产市场的异动, 防止市场异动引发的社会、金融和经济的危机出现。”

关键是守住底线
防范风险

在商品房预售制度存在的背景下, 房价短期下调而引发购房人与开发商之间的矛盾, 并不鲜见。近期, 广州一住宅项目降价销售, 老业主坐不住了, 试图封闭小区, 阻止售楼员和看房者进入。

这样的“阵痛”无所不在: 政府土地出让收入减少; 财务杠杆高、激进购置土地的房地产开发企业以及过度参与房地产开发投融资的基金、保险公司等机构投资者都面临资金链风险。

值得关注的是, 从一系列宏观经济指标来看, 我国经济目前运行在合理区间偏低的位置, 下行压力始终未减。这与房地产市场不振、投资下滑有关, 反过来经济下行又影响市场预期、加重市场不振。

面对种种风险, 政府“看得见的手”该如何自处?

刘洪玉认为: “政府应该持积极、谨慎的态度。一方面是因为目前的市场调整过程属于挤出泡沫、降低系统性市场风险的过程; 另一方面要防止市场短期过度调整损害市场稳定的情况出现。”

专家建议, 在政策上坚持抑制投机性需求, 以民生为先发展住房市场。守住一个不扩大杠杆的底线, 加快推进保障房建设, 保证低收入者的基本住房需求。积极推进有利于形成长效机制的土地制度改革、财税体制改革等。

秦虹说: “对房地产市场的管理关键是密切观察房地产市场的异动, 防止市场异动引发的社会、金融和经济的危机出现。”

新华社北京 6 月 18 日新媒体专电 (记者梁倩) 17 日, 上海易居房地产研究院发布《5 月份一线城市楼市报告》。报告指出, 5 月份, 在全国部分城市楼市出现降温的情况下, 一线城市看跌情绪也开始加重。另一方面, 由于房企让利促销积极性较差, 一线新建房价依然坚挺。

易居研究院最新数据显示, 5 月份, 一线城市新建商品住宅新增供应面积为 393 万平方米, 成交面积为 210 万平方米, 呈现出供大于求的市场关系。相比 4 月份, 5 月份一线城市新增供应量有所上升, 而成交量有所回落。

观望情绪渐浓, 住宅供求矛盾加剧。

但楼市成交均价却出现环比上涨。数据显示, 5 月份, 一线城市新建商品住宅成交均价为 23072 元/平方米, 环比增长 3.7%, 同比增长 10.6%。5 月份成交均价比 4 月份上涨了 829 元/平方米。

具体来看, 北京 5 月新建商品住宅成交均价为 26436 元/平方米, 环比上涨 1.6%, 同比上涨 10.1%; 上海方面, 新建商品住宅成交均价为 27651 元/平方米, 环比上涨 6.6%, 同比上涨 17.9%; 广州方面, 新建商品住宅成交均价 16457 元, 环比涨幅更是高达 14.4%, 同比涨幅达 21.1%; 深圳方面, 5 月环比上涨 1.5%, 同比上涨 10.2%。

易居研究员严跃进表示, 从现阶段来看, 从成交量、库存、库存去化周期来看, 均印证市场降温态势, 目前房贷利率没有完全放松, 购房者将依然选择观望策略。在高库存压力下, 房企将被迫加大优惠力度。

但楼市成交均价却出现环比上涨。数据显示, 5 月份, 一线城市新建商品住宅成交均价为 23072 元/平方米, 环比增长 3.7%, 同比增长 10.6%。5 月份成交均价比 4 月份上涨了 829 元/平方米。

具体来看, 北京 5 月新建商品住宅成交均价为 26436 元/平方米, 环比上涨 1.6%, 同比上涨 10.1%; 上海方面, 新建商品住宅成交均价为 27651 元/平方米, 环比上涨 6.6%, 同比上涨 17.9%; 广州方面, 新建商品住宅成交均价 16457 元, 环比涨幅更是高达 14.4%, 同比涨幅达 21.1%; 深圳方面, 5 月环比上涨 1.5%, 同比上涨 10.2%。

易居研究员严跃进表示, 从现阶段来看, 从成交量、库存、库存去化周期来看, 均印证市场降温态势, 目前房贷利率没有完全放松, 购房者将依然选择观望策略。在高库存压力下, 房企将被迫加大优惠力度。

但楼市成交均价却出现环比上涨。数据显示, 5 月份, 一线城市新建商品住宅成交均价为 23072 元/平方米, 环比增长 3.7%, 同比增长 10.6%。5 月份成交均价比 4 月份上涨了 829 元/平方米。

具体来看, 北京 5 月新建商品住宅成交均价为 26436 元/平方米, 环比上涨 1.6%, 同比上涨 10.1%; 上海方面, 新建商品住宅成交均价为 27651 元/平方米, 环比上涨 6.6%, 同比上涨 17.9%; 广州方面, 新建商品住宅成交均价 16457 元, 环比涨幅更是高达 14.4%, 同比涨幅达 21.1%; 深圳方面, 5 月环比上涨 1.5%, 同比上涨 10.2%。

易居研究员严跃进表示, 从现阶段来看, 从成交量、库存、库存去化周期来看, 均印证市场降温态势, 目前房贷利率没有完全放松, 购房者将依然选择观望策略。在高库存压力下, 房企将被迫加大优惠力度。

但楼市成交均价却出现环比上涨。数据显示, 5 月份, 一线城市新建商品住宅成交均价为 23072 元/平方米, 环比增长 3.7%, 同比增长 10.6%。5 月份成交均价比 4 月份上涨了 829 元/平方米。

具体来看, 北京 5 月新建商品住宅成交均价为 26436 元/平方米, 环比上涨 1.6%, 同比上涨 10.1%; 上海方面, 新建商品住宅成交均价为 27651 元/平方米, 环比上涨 6.6%, 同比上涨 17.9%; 广州方面, 新建商品住宅成交均价 16457 元, 环比涨幅更是高达 14.4%, 同比涨幅达 21.1%; 深圳方面, 5 月环比上涨 1.5%, 同比上涨 10.2%。

易居研究员严跃进表示, 从现阶段来看, 从成交量、库存、库存去化周期来看, 均印证市场降温态势, 目前房贷利率没有完全放松, 购房者将依然选择观望策略。在高库存压力下, 房企将被迫加大优惠力度。

但楼市成交均价却出现环比上涨。数据显示, 5 月份, 一线城市新建商品住宅成交均价为 23072 元/平方米, 环比增长 3.7%, 同比增长 10.6%。5 月份成交均价比 4 月份上涨了 829 元/平方米。

具体来看, 北京 5 月新建商品住宅成交均价为 26436 元/平方米, 环比上涨 1.6%, 同比上涨 10.1%; 上海方面, 新建商品住宅成交均价为 27651 元/平方米, 环比上涨 6.6%, 同比上涨 17.9%; 广州方面, 新建商品住宅成交均价 16457 元, 环比涨幅更是高达 14.4%, 同比涨幅达 21.1%; 深圳方面, 5 月环比上涨 1.5%, 同比上涨 10.2%。

易居研究员严跃进表示, 从现阶段来看, 从成交量、库存、库存去化周期来看, 均印证市场降温态势, 目前房贷利率没有完全放松, 购房者将依然选择观望策略。在高库存压力下, 房企将被迫加大优惠力度。

但楼市成交均价却出现环比上涨。数据显示, 5 月份, 一线城市新建商品住宅成交均价为 23072 元/平方米, 环比增长 3.7%, 同比增长 10.6%。5 月份成交均价比 4 月份上涨了 829 元/平方米。

具体来看, 北京 5 月新建商品住宅成交均价为 26436 元/平方米, 环比上涨 1.6%, 同比上涨 10.1%; 上海方面, 新建商品住宅成交均价为 27651 元/平方米, 环比上涨 6.6%, 同比上涨 17.9%; 广州方面, 新建商品住宅成交均价 16457 元, 环比涨幅更是高达 14.4%, 同比涨幅达 21.1%; 深圳方面, 5 月环比上涨 1.5%, 同比上涨 10.2%。

易居研究员严跃进表示, 从现阶段来看, 从成交量、库存、库存去化周期来看, 均印证市场降温态势, 目前房贷利率没有完全放松, 购房者将依然选择观望策略。在高库存压力下, 房企将被迫加大优惠力度。

但楼市成交均价却出现环比上涨。数据显示, 5 月份, 一线城市新建商品住宅成交均价为 23072 元/平方米, 环比增长 3.7%, 同比增长 10.6%。5 月份成交均价比 4 月份上涨了 829 元/平方米。

具体来看, 北京 5 月新建商品住宅成交均价为 26436 元/平方米, 环比上涨 1.6%, 同比上涨 10.1%; 上海方面, 新建商品住宅成交均价为 27651 元/平方米, 环比上涨 6.6%, 同比上涨 17.9%; 广州方面, 新建商品住宅成交均价 16457 元, 环比涨幅更是高达 14.4%, 同比涨幅达 21.1%; 深圳方面, 5 月环比上涨 1.5%, 同比上涨 10.2%。

易居研究员严跃进表示, 从现阶段来看, 从成交量、库存、库存去化周期来看, 均印证市场降温态势, 目前房贷利率没有完全放松, 购房者将依然选择观望策略。在高库存压力下, 房企将被迫加大优惠力度。

但楼市成交均价却出现环比上涨。数据显示, 5 月份, 一线城市新建商品住宅成交均价为 23072 元/平方米, 环比增长 3.7%, 同比增长 10.6%。5 月份成交均价比 4 月份上涨了 829 元/平方米。

具体来看, 北京 5 月新建商品住宅成交均价为 26436 元/平方米, 环比上涨 1.6%, 同比上涨 10.1%; 上海方面, 新建商品住宅成交均价为 27651 元/平方米, 环比上涨 6.6%, 同比上涨 17.9%; 广州方面, 新建商品住宅成交均价 16457 元, 环比涨幅更是高达 14.4%, 同比涨幅达 21.1%; 深圳方面, 5 月环比上涨 1.5%, 同比上涨 10.2%。

易居研究员严跃进表示, 从现阶段来看, 从成交量、库存、库存去化周期来看, 均印证市场降温态势, 目前房贷利率没有完全放松, 购房者将依然选择观望策略。在高库存压力下, 房企将被迫加大优惠力度。

但楼市成交均价却出现环比上涨。数据显示, 5 月份, 一线城市新建商品住宅成交均价为 23072 元/平方米, 环比增长 3.7%, 同比增长 10.6%。5 月份成交均价比 4 月份上涨了 829 元/平方米。

具体来看, 北京 5 月新建商品住宅成交均价为 26436 元/平方米, 环比上涨 1.6%, 同比上涨 10.1%; 上海方面, 新建商品住宅成交均价为 27651 元/平方米, 环比上涨 6.6%, 同比上涨 17.9%; 广州方面, 新建商品住宅成交均价 16457 元, 环比涨幅更是高达 14.4%, 同比涨幅达 21.1%; 深圳方面, 5 月环比上涨 1.5%, 同比上涨 10.2%。

易居研究员严跃进表示, 从现阶段来看, 从成交量、库存、库存去化周期来看, 均印证市场降温态势, 目前房贷利率没有完全放松, 购房者将依然选择观望策略。在高库存压力下, 房企将被迫加大优惠力度。

但楼市成交均价却出现环比上涨。数据显示, 5 月份, 一线城市新建商品住宅成交均价为 23072 元/平方米, 环比增长 3.7%, 同比增长 10.6%。5 月份成交均价比 4 月份上涨了 829 元/平方米。

具体来看, 北京 5 月新建商品住宅成交均价为 26436 元/平方米, 环比上涨 1.6%, 同比上涨 10.1%; 上海方面, 新建商品住宅成交均价为 27651 元/平方米, 环比上涨 6.6%, 同比上涨 17.9%; 广州方面, 新建商品住宅成交均价 16457 元, 环比涨幅更是高达 14.4%, 同比涨幅达 21.1%; 深圳方面, 5 月环比上涨 1.5%, 同比上涨 10.2%。

易居研究员严跃进表示, 从现阶段来看, 从成交量、库存、库存去化周期来看, 均印证市场降温态势, 目前房贷利率没有完全放松, 购房者将依然选择观望策略。在高库存压力下, 房企将被迫加大优惠力度。

但楼市成交均价却出现环比上涨。数据显示, 5 月份, 一线城市新建商品住宅成交均价为 23072 元/平方米, 环比增长 3.7%, 同比增长 10.6%。5 月份成交均价比 4 月份上涨了 829 元/平方米。

具体来看, 北京 5 月新建商品住宅成交均价为 26436 元/平方米, 环比上涨 1.6%, 同比上涨 10.1%; 上海方面, 新建商品住宅成交均价为 27651 元/平方米, 环比上涨 6.6%, 同比上涨 17.9%; 广州方面, 新建商品住宅成交均价 16457 元, 环比涨幅更是高达