

四季度房地产市场预计延续调整

房价涨幅或将进一步回落

今年年初以来,国内房地产市场调控趋于常态化,融资窗口收紧、房贷制度改革等调控手段相继推出,加之近期“金九银十”楼市反响平淡,业内预计,四季度市场规模调整幅度将在供需拉锯状态下略有扩大,房价涨幅也有望进一步回落。

楼市“金九银十”褪色

2019年三季度,房地产供给侧改革取得关键性进展。期内,集体经营性建设用地入市在法律层面及税收机制层面得到确认、国有建设用地二级市场配置通道进一步打开。与此同时,房地产市场整体的政策基调体现为:不将房地产作为短期刺激经济的手段,着力防范房地产金融风险。

在此影响下,三季度重点城市商品住宅成交规模同比有所调整,价格环比涨幅稳定在低位区间;土地市场推地节奏放缓带动成交规模有所回落,宅地成交楼面均价环比下跌,土地流拍率回升,平均溢价率走低,土地竞拍热度明显减弱。

事实上,今年以来各季度重点城市新房成交面积同比均有所回落,尤其是楼市“金九”成色明显不足。中指数据研究院的统计数据显示,2019年前三季度50个代表城市商品住宅月均成交规模降至2015年同期水平。

中指院相关负责人分析指出,三季度以来,政策环境趋严,购房者观望情绪浓厚,叠加今年3、4月一二线城市销售端的回暖导致需求后续释放动力不足,市场调整压力有所加大,三季度50个代表城市商

品住宅月均成交规模同比下降1.8%,降幅较二季度小幅扩大,8-9月重点城市成交规模同环比均下降。

中指院相关负责人表示,今年3-4月市场呈现短暂回升,一二线城市前期压抑的需求明显释放,5月以来需求入市节奏放缓,加之进入三季度以来,监管层对房地产市场金融领域密集发声,对购房者和企业信贷监管均强化,市场调整压力有所加大,三季度重点城市商品住宅成交面积同比下降,且降幅较二季度有所扩大。

结合十月份以来近两周住宅市场的成交行情,有业内分析人士表示,9月份的数据已表明,主要城市的新房与二手房成交量出现下降。调控政策的严格管控下,“金九银十”不再是地产营销的“灵丹妙药”。

金融监管政策仍将从严从稳

近日,包括南京六合区、天津、三亚以及北京燕郊等地均传出房产限购放松的消息。对此,易居研究院智库中心研究总监严跃进分析认为,这进一步说明当前一些城市,尤其是郊区市场限购政策松绑的导向,也是因城施策的重要体现。

今年以来,各城市房地产市场波动频繁、分化加剧,一城一行情、一月一行情,尤其是当前楼市、地市成交明显下滑,部分城市库存风险再次浮出水面,且有加剧趋势;部分城市市场依然高歌猛进、部分项目仍能开盘日光,供不应求矛盾依然突出。

“在这样的市场背景下,预计四季度各城市仍将延续有收有放的精细化调控,并

强化执行。”克而瑞地产研究中心一位分析人士指出,当前“因城施策”正在不断强化。

综合来看,热点城市调控政策往往选择进一步升级,例如:苏州再度升级调控,非户籍家庭在苏州市区、昆山、太仓购买首套房,3年内需连续缴纳2年及以上社保,新房、二手房限售区域皆扩容至苏州市区范围。因近期房价大幅上涨,大连、洛阳同样出台了收紧性质的“限价令”。

不过,业内普遍认为房地产信贷政策将适度收紧,且恐将执行窗口指导。2019年三季度以来,房地产行业金融管控明显收紧。上述克而瑞分析人士表示,“一方面,房企融资收紧常态化,且有愈演愈烈之势。银行、信托、海外债等多种融资工具全面收紧,严控违规资金流入房地产市场;另一方面,居民房贷业务大幅缩量,短期房贷利率大概率将继续向上调整。当然,不同城市将呈现差异化的住房信贷政策,那些房价上涨压力大的热点城市,房贷利率上浮比例理应更高。”

展望2019年四季度,中指院方面也认为,房地产行业管理政策仍将立足“不将房地产作为短期刺激经济的手段”进行构建。其中,今年以来调控过程中的金融政策将贯穿始终,并且在四季度仍然会继续坚持,金融监管政策基调仍将从严从稳并逐步由中央下沉到地方。

房价涨幅或将进一步回落

中指院方面分析认为,近期多种货币政策工具持续发力,在保持流动性合

理充裕的同时进一步打通货币传导机制。对房地产市场而言,监管层针对房地产市场金融领域多次发声,在推进宽信用政策之时,严防资金违规流入房地产领域,企业内外融资渠道均收紧,房企资金面压力明显加大。

基于此,在行业金融监管强化、融资渠道收窄、销售回款支撑度不足等背景下,四季度房企资金压力将进一步凸显,进而影响房企投资开工积极性,预计全国房地产开发投资额及新开工面积增速将延续放缓趋势。

从价格端来看,根据中国房地产指数系统对100个城市的全样本调查数据,今年以来百城住宅价格整体表现平稳,各季度累计涨幅较去年同期均有所收窄。中指院方面分析预测,“但考虑到近期房企的积极营销势头,四季度房价涨幅或将进一步回落。”

从企业层面来看,业内认为,四季度在“房住不炒”政策定位下,房企规模增速将趋向于稳健提升。尤其是面对着融资端调控收紧,房企短期债务压力加大,房企将更加依赖销售回款来补充资金链,未来需要加速销售推货,以促进现金回笼。

“我们预计,尽管目前金九银十较历年有所逊色,但是四季度房企整体的供应量将增加,营销力度也将加强。”上述克而瑞分析人士表示,“在销售承压、项目总体去化率下降的背景下,四季度房企也将积极加大营销力度。更多持货观望的房企将选择以价换量,通过降价促销抢收业绩、加速项目去化。”

据《经济参考报》

永邦房产 热线电话:0511-89987666 总部地址:国信宜和8幢1406室

<b>【主推房源】</b>	<b>中山西路店 18706103533</b> 聚鑫雅苑 12/18F两室半一房109㎡毛坯 中建大观 5/33F5.6上叠五室二厅179㎡毛坯 新城花园B区 3/6F一室一房56㎡精装 凤凰家园 16/18F一室一房62㎡毛坯 中南世纪城三期 27/33F两室一房93㎡毛坯 梦溪嘉苑 4/9F两室二厅91㎡中装 凤鸣新村 1/6F二室一房60㎡中装带车库院子 金田花园 5/6F二室二厅94㎡中装	<b>官塘绿苑一期</b> 官塘绿苑一期31/33F三室二厅 122㎡毛坯西边户 <b>75万</b> 13405583992	<b>东方新卡纳</b> 21/21F五室三厅227㎡豪装 <b>227万</b> 15005286965	<b>瑞丹花苑</b> 4/6F两室二厅105㎡精装 <b>67万</b> 18652811537	<b>中南世纪城大三期</b> 29/33F三室二厅135㎡精装东边户 江景房无遮挡带地暖 <b>146万</b> 18652810609	<b>花山湾七区</b> 3/6F两室一房55㎡精装独库 <b>48.8万</b> 15262983992	<b>万科蓝山</b> 2/6F四室二厅144㎡精装 <b>178万</b> 15206105328	<b>德林艺墅</b> 1/3F四室二厅254㎡毛坯花园 80㎡送地下室120㎡ <b>350万</b> 18652812309	<b>润州花园</b> 6/33F三室二厅120㎡毛坯 <b>110万</b> 18706103533	<b>新城花园</b> C区23/25F两室一房76㎡精装公寓 <b>65万</b> 18652812319	<b>国信宜和</b> 23/33F三室两厅两卫117㎡毛坯 西边户 <b>138.8万</b> 18652812997	<b>优山美地(一手房)</b> 7/28F二室二厅77㎡精装 <b>73万</b> 15952810977	<b>龙脉广场</b> 18/18F两室二厅复式99㎡精装 <b>87万</b> 18362890550	<b>三茅宫</b> 2/6F两室一房61㎡中装 <b>66万</b> 18652812312	新城花园C区 23/25F两室一房76㎡精装公寓 112万 三茅宫三区 5/6F三室一房90㎡精装车库10㎡ 242万 金山水城C区 21/33F两室一房78㎡精装 52万 <b>国信宜和店 18652812997</b> 42万 朱方路206号 1/6F两室一房60㎡精装自建院子双学区 85万 云开甲第 29/33F两室两厅84㎡精装送车位 90万 冠城国际 5/5F三室二厅97㎡+阁楼50㎡婚装客厅挑高买断车位一个148万 58万 润康城 13/30F两室两厅95㎡毛坯商品房 58万 润州花园一期 2/7F两室二厅105㎡高档精装18㎡朝南车库 国信宜和 32/33F两室两厅90㎡精装 48.8万 牌湾街 6/6F四室二厅135㎡精装车库8㎡ 45万 龙脉广场 15/19F两室两厅101㎡毛坯复式 69.8万 <b>润州花园店 18362890550</b> 73万 御珑湖 6/17F三室二厅125㎡精装 72万 南山景园 3/18F两室一房93㎡精装 83万 九华山庄香榭苑 7/28F两室二厅91㎡精装 80万 天和星城 8/12F两室一房107㎡毛坯 64.8万 天和星城 5-6F电梯复式206㎡精装空调地暖 东岳巷 14号大院 3/6F三室一房79㎡精装 65万 万科蓝山 1/3F联排205㎡毛坯地下室80㎡送车位 74万 润州花园二期 23/33F四室二厅196㎡精装一天未住 80万 <b>南山景园店 15206105328</b> 58.8万 香江花城桃李园 3/11F三室二厅86.7㎡精装 75万 九华山庄香榭苑 20/33F三室二厅107㎡精装 88万 官塘绿苑一期 29/33F两室一房89㎡毛坯 620万 御珑湖 13/15F三室二厅105㎡毛坯 67万 南山景园 4/11F两室一房98㎡中装 南山景园 3/18F两室一房93㎡精装 65万 冠城国际 8/25F两室一房90㎡中装 210万 景天花园 21/38F一室一房32㎡中装 78万 <b>紫檀店 15952810977</b> 75万 海城御珑湖 6/17F三室二厅125㎡精装 99万 一手房:巴黎都市 7/8F三室二厅121㎡毛坯 90万 一手房:恒泰学府里 2/6F四室二厅125㎡毛坯院子30㎡ 82万 沃得雅苑 4/6F三室二厅116㎡精装 58万 亚东紫檀 4/16F四室二厅141㎡毛坯有车位 绿地缙香苑 4/28F二室二厅115㎡毛坯 55万 中冶玉翠园 3/6F三室二厅132㎡毛坯 95万 润城御珑湖 16/16F三室二厅90㎡毛坯 80万 <b>华都名城店 18652810609</b> 87万 云开甲第 25/33F三室两厅两卫126㎡婚装带双阳台西边户 67万 御珑湖 10/18F三室两厅两卫108㎡毛坯西边户	65万 新城花园三区 27/33F三室两厅107㎡毛坯东边户 89万 万科沁园 11/18F三室两厅124㎡精装拎包入住 142万各付 85万 上河御府 25/26F四室两厅两卫144㎡毛坯送车位 168万 雅居乐涟山 15/23F三室两厅两卫141㎡毛坯楼王位置 129万 75万 九华山庄香榭苑 18/28F两室两厅92㎡毛坯送车库8㎡ 60万 86万 西柴院 2/6F两室一房72㎡中装车库 66万 <b>美的城店 18652812312</b> 127万 润康城 6/24F三室二厅145㎡毛坯 115万 云开甲第 31/33F三室二厅130㎡毛坯 102万 新城花园C区 1/33F三室二厅138㎡毛坯 110万 90万 正大悠然居 6/11F三室二厅136㎡毛坯 122万 70万 御珑湖 10/17F三室二厅126㎡毛坯 160万 天和星城 3/12F三室二厅123㎡中装 135万 161万 万科沁园 11/18F三室二厅124㎡精装 142万 116万 三茅宫 2/6F两室一房61㎡中装 66万 <b>桃花坞店 13405583992</b> 115万 花山湾五区 2/6F二室一房50㎡中装外国语学校房 50万 306万 阳光世家花园 2/3F叠加108㎡中装带车库 130万 78.8万 贺家弄 4/6F两室一房63㎡中装 45万 350万 学府附近一号楼高挑4.9米面积46㎡开间10米自带20㎡花园已通天然气 66万 228万 永隆城市广场 23/25F三室二厅104㎡毛坯 89万 92万 弥陀寺巷 6/6F三室一房89㎡中装独库中山路学区 90万 84.8万 官塘绿苑一期 31/33F三室二厅122㎡毛坯西边户 75万 63万 <b>丁卯店 15005286965</b> 120万净得 东方新卡纳 21/21F五室三厅227㎡豪装 227万 110万 运河印象 15/24F两室二厅92㎡毛坯 63万 110万 美林湾五区 5/6F三室二厅91㎡中装 68万 105万 美林湾五区 5/6F三室二厅101㎡中装 62万 39万 永隆城市广场 7/9F两室二厅88㎡精装 95万 丁卯花园 3/6F三室二厅114㎡中装 88万 188万 美林湾二区 4/6F三室二厅100㎡精装 68万 130万 远洋香河河畔二期 5/6F三室二厅118㎡毛坯 105万 <b>招商北固湾店 18652812330</b> 102万 江山名洲望江园 1/5F两室二厅90㎡精装汽车库30㎡可住人 120万 152万 招商北固湾二期 22/33F四室二厅146㎡(送10㎡)精装南北双阳台有车位1个 265万 88万 天和星城 8/12F两室二厅107㎡毛坯全明南北通透 115万 168万 万科蓝山 3-4F叠加166㎡豪华精装中央空调双车位 288万 116万 巴黎都市 1-3/3F联排东边户215㎡地下室80㎡前后花园80㎡ 280万 132万 亚东紫檀 14/17F三室二厅140㎡毛坯赠送入户花园买断车位 155万 130万 亚东紫檀 1/17F三室二厅136㎡毛坯朝南花园70㎡ 150万 南山景园 4/11F两室二厅98㎡精装全明送储藏室8㎡ 115万
---------------	---	--	--	--	--	--	---	---	--	---	---	---	---	--	---	--