

上半年楼市表现平淡 市场修复众说不一

2023年时间过半,房地产市场交上了一份怎样的答卷?数据显示,2023年1-6月,各地楼市政策调整次数超260次,覆盖城市超130个, TOP100房企销售总额为35682.3亿元,同比微增0.1%。

业内专家认为,2023年以来,房地产行业虽然有一定的修复,但在供需两端制约下,上半年市场和企业表现相对平淡,楼市复苏动能放缓,6月未迎来预期中的止跌行情,预测下半年市场恢复或仍有波折。

上半年整体表现先扬后抑

中指研究院发布的报告指出,今年上半年,房地产市场整体表现先扬后抑,一季度在积压需求集中释放以及前期政策效果显现等因素带动下,市场活跃度提升,特别是2-3月,热点城市出现“小阳春”行情,但随着前期积压需求基本释放完毕,二季度购房者置业情绪快速下滑,市场未能延续回暖态势。

统计数据显示,2023年上半年, TOP100房企销售总额同比微增0.1%,但增幅持续收窄。TOP30阵营房企销售保持韧性,销售额持续提升。

中指研究院企业研究总监刘水表示, TOP100房企销售额1-3月、1-4月、1-5月、1-6月同比增速分别为8%、12.8%、8.4%、0.1%。前3个月百强房企销售额同比增速为8%,是2022年以来首次实现正增长;前4个月百强房企销售额同比增速达到12.8%,继续保持上扬态势,但是环比增速开始下降;前6个月百强房企销售额同比微增0.1%,增幅相比1-5月大幅下降8.3个百分点,出现二次探底的情况。

克而瑞研究中心的统计数据显示,2023年6月,仅有不到三成的百强房企单月业绩实现同比增长,环比增长的企业在百强房企中只占半数,有近六成百强房企单月业绩同比降幅大于30%,其中,27家房企业绩降幅大于50%。

不过,仍有一些房企业绩表现相对突出,如建发房产、大华集团、中交房地产等6月单月业绩实现同比、环比双增长。

和去年相比,今年上半年,百强房企尤其是前三名的位次发生了明显变化。中指研究院和克而瑞研究中心发布的数据均显示,上半年房企销售额前三名分别为保利发展、万科、中海地产。从销售面积来看,位于前三名的分别为碧桂园、保利

发展、万科。

房地产市场分化愈发明显

“上半年房地产市场分化愈发明显。”易居企业集团 CEO 丁祖昱表示,分能级来看,一线城市的韧性略好于二三线城市。6月,一线城市整体成交245万平方米,环比微降3%,同比下降11%,跌幅显著低于二三线城市。从上半年累计来看,一线城市同比仍增20%,26个二三线城市楼市同比上涨17%。

笔者梳理发现,在今年上半年各地土拍市场中,房企高度聚焦核心城市及核心区域。中指研究院土地市场研究负责人张凯对此表示认同:“在全国楼市销售承压的背景下,房企在核心城市的补货意愿增强,北京、杭州等城市多宗地块都竞拍至最高价上限,部分地块创下近几年土地参拍企业数量纪录。”

张凯进一步介绍称:“上半年除个别核心城市外,土拍总体热度低迷,300城土地出让金收入同比下降20%。分城市能级来看,房企投资继续向核心城市聚集。一线城市土地出让金收入降幅最低,为16%。受成交规划建筑面积降幅影响,三四线城市土地出让金收入降幅达29%。”

民生证券发布的房地产行业2023年中期策略报告显示,上半年房地产市场城市分化明显,一二线城市需求差距拉大,其中,以广州为代表的线城市楼市仍处于低位震荡。

下半年政策加力预期增强

上半年,为进一步提振楼市预期,促进房地产稳定健康发展,多地优化调整了楼市政策。据诸葛数据研究中心统计,上半年各地楼市政策调整次数超过260次,覆盖城市超过130个。“楼市政策优化调整内容仍主要从需求端出发,频率最高的为公积金贷款政策,占比达47%,其次为购房补贴类政策,占比为

16%,降低首付比例以及公积金作首付款的政策占比10%,带押过户、放松限购等政策的出台频次紧随其后。”诸葛数据研究中心首席分析师王小嫻表示。

中指研究院市场研究总监陈文静表示,一季度相关部门频繁表态并落地具体举措“防风险”“促需求”,各地政策出台频次亦保持稳定。二季度以来,各地政策频次明显减少。“上半年市场和企业的表现相对平淡,楼市复苏动能放缓,下半年政策加力预期增强,但房地产政策力度和节奏取决于宏观基本面的变化,若下半年经济出现超预期转弱情况,则房地产作为经济稳定器,托底政策或将加快落地,核心一二线城市‘一区一策’仍有调整的空间。”陈文静说。

陈文静认为,当前购房者置业情绪仍受多重因素影响,其中居民收入预期偏弱、房价下跌预期较强、购房者对期房烂尾的担心等仍是关键,这些因素能否好转以及政策托底力度的大小直接影响着下半年房地产市场走势。预计下半年房地产市场恢复仍有波折,销售面积或将在低基数下实现小幅增长,全年销售面积预计会与2022年基本持平。

丁祖昱表示,预计7-9月市场基于政策的博弈,行情机会较为突出,建议消费者购房可以关注市场回款率高、信用稳定的开发商。若三季度无强有力的救市政策出台,整体新房成交规模还将低位持稳,环比降幅和累计同比增幅将持续收窄,维持弱复苏主基调。

另外,各城市分化还将持续加剧,短期内热度较高的核心一二线城市仍将是房企推盘的重点区域,如北京、上海、杭州、成都、合肥等,多数企业会选择加快新盘入市抢占市场,尤其是增加改善型楼盘的供给。与之形成鲜明对比的当属内陆弱二三线城市,新房供应还将进一步回落,以去库存为主。

(孙蔚)

信息速递

北京

535套共有产权房 面向全市申购

日前,据北京市房山区住建委消息,房山区慧园共有产权房项目在经过3次申购后剩余的535套房源,将面向全市,采取周期性销售的方式配售。据悉,申购端口截止日期为每月10日。

房山区此次开展配售的共有产权房项目为慧园,从2019年起,该项目已经历了3次申购,但仍有超一半房源剩余。

截至目前,慧园共有产权房项目剩余房源535套,含全装修费用销售均价13500元/平方米,个人产权比例为85%。

为简化销售流程、高效推进项目销售,慧园共有产权房项目将面向全市销售,符合共有产权房申购资格的京籍无房家庭及在京工作的非京籍无房家庭,都可申请。

该项目剩余房源还将采取周期性销售形式,每月开放共有产权房申购端口,申购截止日期为每月10日,每月11日至13日由建设单位将有意向购买的家庭信息输入系统。每次选房后,建设单位将动态更新选房结果,如仍有剩余房源将按照上述模式循环销售。

(鹿杨)

珠海

拟对多子女家庭首套房 公积金贷款额度上浮20%

近日,广东省珠海市住房公积金管理中心发布关于公开征求《关于多子女家庭在我市申请住房公积金贷款实施优惠额度政策的通知》(征求意见稿)(简称《意见稿》)意见的公告,并向社会公众公开征求意见。

《意见稿》显示,多子女家庭在购买首套自住住房申请住房公积金贷款时,贷款额度在可贷额度基础上可上浮20%,但不超过珠海市住房公积金贷款最高限额。政策有效期为5年。

对于政策的预期效果和影响,珠海住房公积金管理中心指出,《关于多子女家庭在我市申请住房公积金贷款实施优惠额度政策的通知》将住房公积金政策与国家生育水平结合起来,既支持了多子女家庭刚需住房需求,也在一定程度上达到了鼓励生育、促进人口增长的目的,将对维护珠海市房地产市场健康稳定发展和人民群众改善居住条件起到积极的作用。

(综合)

徐州

主城区卖旧房买新房 给予补贴

为支持改善性购房需求,促进江苏省徐州市房地产市场健康平稳发展,日前,徐州市住建局、市财政局联合推出主城区卖旧房买新房给予补贴政策。

补贴对象:对自2023年2月27日至2023年12月31日止(存量住房合同备案日期)在徐州市主城区(含经开区、港务区,下同)出售商品住房,并自2023年7月1日起至2023年12月31日止(商品住房合同备案日期)在主城区购买新建商品住房(不含经济适用房、定向商品房)的个人(家庭),按新购商品住房合同价给予一定补贴。

补贴办法:对购买新建商品住房面积为90平方米及以下的,按合同价的0.8%补贴;面积为90平方米以上按合同价的1.2%补贴。

申请程序:购房个人(家庭)持经备案的存量住房买卖合同、新购商品住房不动产权证及契税发票、购房个人身份证明及银行卡等相关材料到新购商品住房所在区住建局办理补贴申请手续。

(鹿湃)

预计今年中国商品房销售面积约13亿平方米



日前,中指研究院常务副院长黄瑜在“中房指数2023房地产市场趋势报告会”上指出,据该机构预测,今年全年中国商品房销售面积约13亿平方米,未来两年,商品住宅年均销售面积大致在10亿平方米至12亿平方米区间,市场仍有机会。

图为海南文昌一在建楼盘。

蒋启明 摄