

# 今年上半年房地产市场温和复苏

## 二手房表现优于新房 改善型住房需求成主流

今年已经过半,上半年房地产市场在多重政策利好与调整中展现出复杂多变的态势。总体来看,房地产市场在政策引导下出现结构性回暖迹象,但整体下行压力依然较大,仍处于调整周期。

### 政策宽松市场逐步复苏

对于房地产市场的走势而言,政策仍是很重要的影响因素。今年以来,房地产市场政策主基调延续宽松,中央层面继续围绕“三大工程”(保障性住房建设、平急两用公共基础设施建设、城中村改造)建设稳步推进,并进一步松绑限购、限售等限制性措施,提高公积金贷款额度、降低房贷利率和交易税费等,均为市场提供了有效支撑。

上半年,房地产市场在政策宽松的主基调下,经历了从疲弱到逐步回暖的过程。4月30日,中央提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”。5月17日,“一揽子”房地产政策落地,着力“稳市场”“去库存”;6月7日,国务院常务会议再次强调“对于存量房产、土地的消化,盘活等工作既要解放思想、拓宽思路,又要稳妥把握、扎实推进”,进一步明确政策方向。随着多项政策落地,部分核心城市二手房成交率先好转,出现结构性回暖,市场信心有所恢复。

中指研究院常务副院长黄瑜表示,当前北京、上海的楼市限购政策仍较为严格,北京在购房时降低社保年限、优化非住宅限购政策等方面均具备优化空间。供给端政策或将配合去库存,优化存量土地规划条件,控制增量规模,为“好房子”建设提供支持。

### 二手房市场表现好于新房

中指研究院数据显示,上半年,全国批准商品房上市面积同比下降约40%,整体供应处在低位,6月供应量环比小幅回升,但同比降幅受高基数影响而扩大。新房销售表现较弱,重点100城新建商品住宅销售面积同比下降约四成,6月由于基数回落叠加政策效果显现,成交

面积同比降幅收窄至约两成。1月至5月重点城市二手房成交套数同比下降13%,6月二手房周均成交套数同比增长约20%,市场表现明显优于新房。

在房价走势方面,新房市场受改善型楼盘入市带动的影响,1月至5月百城新建住宅价格累计上涨1.09%,涨幅较2023年同期扩大1.07个百分点。具体来看,百城新建住宅价格月度环比均呈结构性上涨态势,5月百城新建住宅均价为16396元/平方米,环比上涨0.25%,涨幅较4月收窄0.02个百分点。

值得一提的是,现房销售表现好于期房。1月至5月,商品房期房销售2.5亿平方米,同比下降31.0%;现房销售1.1亿平方米,同比增长23.0%,表现明显好于期房。从占比上看,1月至5月现房销售面积占总销售面积的比重为30.6%,较2023年提升8.1个百分点。户型方面,改善型住房需求成为市场主流,高端改善性产品成交明显好于普通住宅。这表明,在居民收入预期未明显改善的背景下,购房者更倾向于选择品质更高、居住体验更佳的住房产品。

中指研究院分析师孟新增表示,“以价换量”带动二手房销售表现持续好于新房,比如上海、广东深圳、浙江杭州在政策优化后,市场情绪明显提升,二手房成交规模保持高位。其中,上海6月二手房多日网签超千套,创近年来新高;北京6月26日出台贷款新政后,市场情绪也有所回升。

### 下半年预计仍处于筑底阶段

土地市场方面,由于新房销售表现尚未好转,在“以销定投”策略下,房企拿地仍较谨慎,同时4月,自然资源部提出“合理控制新增商品住宅用地供应”后,各地政府推地节

奏放缓,全国300城住宅用地供求两端同比降幅均超三成。

据统计,上半年,全国300城住宅用地推出1.1亿平方米,同比下降42.7%;住宅用地成交8105万平方米,同比下降35.4%;土地出让金收入4993亿元,同比下降40.6%。土拍热度方面,仅部分热点城市优质地块尚能实现溢价成交,大多数城市地块底价成交,整体成交楼面均价同比下降8.0%,溢价率较2023年同期下降2.5个百分点。各地土拍规则继续优化,比如上海于6月取消了土拍溢价率10%的上限要求,北京则上调了部分地块溢价率上限。

孟新增认为,土拍热度方面,第一季度核心城市表现尚可,第二季度土拍热度下滑明显,仅上海、杭州、四川成都等地部分地块尚能竞拍出高溢价,土拍分化加剧。22城中央国企仍是拿地主力,部分城市地方国资占比较高,民企占比约两成。

展望下半年,在政策托底和高基数效应减弱的影响下,全国新房销售同比降幅将逐步收窄,但投资开工表现或延续偏弱走势,市场仍处筑底阶段。

中指研究院常务副院长黄瑜表示,整体来看,下半年一线城市在政策优化的带动下,新房成交规模有望温和修复;二线、三四线城市低基数效应明显减弱,新房成交面积同比降幅或将明显收窄,预计全年新建商品房销售规模将在10亿平方米以下。短期来看,一线城市政策仍具备较大优化空间,随着下半年政策端持续发力,一线城市市场情绪有望继续好转,从而带动新房成交规模温和修复;二线、三四线城市政策优化空间不足,市场情绪整体或难有明显改观,市场活跃度预计将保持在低位。随着下半年高基数效应的明显减弱,新房成交面积同比降幅或出现大幅收窄,其中部分核心城市下半年市场有望逐渐筑底企稳。(孙蔚)

## 湖北武汉:调整首套个人住房公积金贷款最高额度

据“湖北发布”消息,日前,湖北省武汉市住房公积金管理中心发布最新通知,为更好满足刚性和改善性住房需求,调整首套个人住房公积金贷款最高额度为120万元,第二套个人住房公积金贷款最高额度调整为100万元。

通知称,为认真落实国家、省、市有关工作要求,更好满足缴存人刚性和改善性住房需求,经武汉住房公积金管理委员会审议同意,现将武汉市首套个人住房公积金贷款最高额度调整为120万元,第二套个人住房公积金贷款最高额度调整为100万元。个人住房公积金贷款额度按照武汉住房公积金管理中心发布的相关文件进行认定。

通知由武汉住房公积金管理中心负责解释。此前已经受理(以录入武汉住房公积金管理信息系统为准)的个人住房公积金贷款业务,仍按照原政策执行。(计思敏)

## 黑龙江哈尔滨:取消公积金预留月缴存额3倍还款限制

近日,据黑龙江省哈尔滨市住房公积金管理中心消息,为更好满足贷款职工偿还贷款需求,提升还贷能力,哈尔滨住房公积金管理中心已于近日取消预留月缴存额3倍的还款限制,用户可将预留账户余额直接冲抵贷款。

与此同时,公告称,请用户及时关注公积金账户及还款卡内余额情况,保证公积金账户及还款卡余额充足,避免产生贷款逾期,影响信用记录。(门庭婷)

## 雪坪煤业:党建引领 创新发展

今年以来,山西焦煤霍州煤电雪坪煤业党委坚持思想铸魂、品牌创效、民生聚力,充分发挥党组织政治核心作用、组织引导作用、保障服务作用,为矿井高质量发展注入了强劲动能。

该矿党委组织党员干部深入学习贯彻党的二十大精神,深刻领悟“两个确立”,自觉做到“两个维护”。推进党委严格落实“第一议题”“三重一大”决策制度,加强党在企业的全过程全面领导。

该矿党委制定了党建+安全环保品牌建设,结合安全环保工作任务,发挥党员模范作用,全面督促整治安全环保方面的难题。

该矿党委着力推动改善职工生产、生活条件,努力为职工打造安心、舒心的生活环境。安排职工疗养;为职工配发了班中餐保温饭盒;在井口开展送“热元宵”“甜粽子”“绿豆汤”等慰问活动,真正把职工群众关心的事放在心上、落到实处。(贾东红)

## 如何预防食源性疾病

(1)选择新鲜安全的食品,包装食品应在保质期内。

(2)食物要烧熟煮透,各部位的温度都必须达到70℃以上,煮透后食用。

(3)尽快吃掉做熟的食物,夏秋季节在常温下存放不应超过4小时。

(4)妥善贮存食品。食品应贮存在60℃以上或5℃以下的条件下,食品贮存在密闭容器里,生和熟的食物、新鲜与剩余食物要分开贮存。

(5)保持厨房的卫生。厨房应当保持整洁,加工食品的用具必须保持干净。

(6)养成良好的卫生习惯,饭前便后要洗手。

(太原市迎泽区疾控中心 郭淑贤)

## 安徽合肥:新建住宅安置回迁居民



日前,航拍安徽省合肥东部新中心民生工程——老合钢解危房A地块项目。该项目用于安置884户回迁居民。该项目位于合肥市瑶海区慈湖路与采石路交口东北角,总用地面积约35亩,总建筑面积9万多平方米,包括6幢住宅楼和配套服务设施,小区整体绿化率达到40%。袁兵摄