



# 前三季度楼市持续降温

## 四季度将进一步回归理性

在中央及地方调控政策持续加码影响下,前三季度全国楼市逐步回归理性。三季度新房、二手房价格涨幅进一步趋稳,土地市场明显降温,溢价率下滑明显。机构预测,四季度房地产调控依然偏严,短期仍将面临调整压力。 ■据《中国证券报》

### 房价涨幅进一步趋稳

中国指数研究院最近公布的百城价格指数显示,前三季度全国百城新建住宅价格累计涨幅较去年同期收窄0.05个百分点至2.41%。其中,三季度价格涨幅较二季度收窄0.22个百分点,较去年同期收窄0.48个百分点。9月,百城新建住宅均价为16175元/平方米,同比上涨3.40%,较上月收窄0.11个百分点;环比上涨0.14%,较上月收窄0.06个百分点。百城中环比下跌的城市数量增加3个至33个。

相比之下,二手房市场降温迹象更为明显。三季度,百城二手住宅价格同比上涨0.91%,涨幅较二季度收窄0.58个百分点。同时,9月百城二手住宅连续5个月收窄,且收窄幅度呈扩大趋势。此外,价格环比下跌的城市数量增加13个至43个,下跌城市数量为年内最高。

业内人士表示,三季度全国热点城市二手房市场调控持续收紧,“二手房指导价”“信贷收紧”等调控政策不断加码,导致二手房市场价格持续下跌,预计后续将保持稳中微跌走势。

### 成交规模继续下滑

据中指数据初步统计,三季度50个重点城市商品住宅成交面积同比下降约18%,整体成交规模低于近5年同期平均水平。其中,9月重点城市商品住宅成交面积环比下降5.6%,同比下降24.6%。

从各梯队城市来看,三季度,一线、二线和三线代表城市商品住宅成交面积同比均下降。其中,三线代表城市同比降

幅最大,为31.3%。分区域看,三季度,珠三角代表城市商品住宅成交面积同比下降43%,较2019年同期下降16%;长三角代表城市商品住宅成交面积同比下降7%。

近期房企销售额持续下滑也与此相佐证。易居研究院数据显示,9月, TOP30房企单月销售金额为5677亿元,环比下降8%,同比下降35%,环比降幅有所扩大。从企业表现看,9月销售金额同环比上升的企业仅有绿城、阳光城。

### 土地市场降温明显

截至9月底,全国已有广州、深圳、成都、苏州、沈阳等15个重点城市完成第二批土地集中出让。中信建投证券研报数据显示,15个重点城市第二轮集中土地拍卖的平均溢价率为4.9%,较首批22城16.8%的平均溢价率减少11.9个百分点。此外,第二轮挂牌土地共700宗,流拍及中止交易数量达206宗,流拍及中止交易率达到29.4%。

中信建投研报显示,上半年房地产行业整体结算毛利率和归母净利率均下滑,同时房企的融资环境并不乐观,因此下半年房企投资普遍趋于谨慎,大部分企业拿地策略较为谨慎,仅部分规模房企表现较为积极。

从全国情况看,根据中指院数据,三季度全国300城住宅用地共成交1.6亿平方米,同比下降46.9%,土地出让金为8623亿元,同比下降36.6%。

机构预测,最近央行在季度例会上提出“维护房地产市场的健康发展,维护住房消费者的合法权益”,释放出四季度信贷政策可能有微调的信号,将对稳定市场预期和提振市场信心起到积极作用。但整体看,政策环境仍较为严格,短期市场仍面临调整压力。

## 合肥:“十四五”期间计划筹集保障性租赁住房15万套

10月13日,合肥市住房保障和房产管理局发布《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》(征求意见稿)的通知。

意见显示,“十四五”期间,计划筹集保障性租赁住房15万间,原则上年度租赁住房用地供应面积按不低于出让住宅用地供应面积的10%确定,力争新增保障性租赁住房占新增住房供应总量的比例达到30%以上。到2025年,以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系基本完善,多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度基本建立,新市民、青年人、城市基本公共服务人员等群体住房困难有效缓解,住房突出问题基本解决。 ■记者 唐朝

## 多地公布“十四五”时期住房发展规划 增加保障性租赁住房供给

近日,多地公布“十四五”时期住房发展规划。《上海市住房发展“十四五”规划》明确,将新增供应保障性产权住房约23万套。广州提出,到2025年,全面完成66万套保障性住房建设筹集任务。广西提出,力争“十四五”期间新建保障性安居工程39.42万套,建设面积达3028万平方米,包括公共租赁住房6.26万套、棚户区改造33.16万套,且年均发放租赁补贴规模保持在8万户左右。

### 多地加大保障性租赁住房供给

在多地住房发展规划中,都提出大力发展保障性租赁住房。上海提出“十四五”期间建设筹集保障性租赁住房40万间(套),约占住房供应总量的40%。广东提出“十四五”期间筹集建设保障性租赁住房74.05万间(套)。江苏提出“十四五”期间将新增保障性租赁住房20万间(套)。广西提出今年将建保障性租赁住房1.39万套。武汉市拟规定中心城区新建商品房按6%配建保障性租赁住房。

今年6月,国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》,首次明确了国家层面的住房保障体系的顶层设计。国家的住房保障体系将以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体。

据了解,保障性租赁住房面向的对象与公租房不同,主要解决进城务工人员、新就业大学生等新市民、青年人的住房困难问题。

“‘十四五’期间,我们将以发展保障性租赁住房为重点,进一步完善住房保障体系,增加保障性住房的供给,努力实现全体人民住有所居。”住房和城乡建设部副部长倪虹表示。

### 新增保障性租赁住房力争达到30%以上

据介绍,今年10月底前,城市人民政府应确定“十四五”保障性租赁住房建设目标和政策措施,制定年度建设计划,并向社会公布。新市民和青年人多、房价偏高或上涨压力较大的大城市,在“十四五”期间,新增保障性租赁住房占新增住房供应总量的比例力争达到30%以上。

发展保障性租赁住房,政策将给予更多支持。倪虹介绍,《关于加快发展保障性租赁住房的意见》提出了六方面政策,可以说力度大、措施实、含金量高。

上海市房地产科学研究院院长严荣表示,全面落实这些含金量高的措施,继续加大保障性租赁住房建设力度,有助于新市民、青年人在人口净流入的大城市租得到、租得起、租得近、租得稳、租得好。

■据《经济日报》

## 合肥9月住房公积金个贷率为95.62%,连续五个月低于100%

日前,记者从合肥市住房公积金管理中心获悉,该市今年9月住房公积金个贷率为95.62%,为连续第五个月在100%以下。

截至2021年9月30日,合肥市住房公积金(含省直分中心)缴存余额610.02亿元,个人住房贷款余额583.30亿元,“公转商”贴息贷款余额60.33亿元,住房公积金个贷率为95.62%。

合肥市住房公积金(不含省直分中心)缴存余额465.92亿元,个人住房贷款余额445.42亿元,“公

转商”贴息贷款余额60.3亿元,住房公积金个贷率为95.6%。

今年5月,合肥住房公积金个贷率为96.59%,为去年9月合肥市公布月度个贷率以来首次降至100%以内。今年6月,合肥住房公积金个贷率为96.3%。今年7月,合肥住房公积金个贷率为95.94%,今年8月,住房公积金个贷率为95.97%,今年9月,住房公积金个贷率为95.62%,为连续第五个月在100%以下。

■综合

