

# 房地产市场总体下行态势趋缓

## 8月以来地方住房支持性政策仍在加码,修复市场预期是关键

### 一线城市仍是“领头羊”

“市场整体处于缓步复苏状态,政策在各地释放的效力依然呈现分化,从区域来看,长三角、大湾区和长江中游热点城市的政策放松频率加快,对市场热度提升的效果较为明显。”58安居客房产研究院分院院长张波指出。

国家统计局数据显示,7月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%,涨幅比上月回落0.2个百分点;二手住宅销售价格环比上涨0.2%,涨幅比上月扩大0.1个百分点。

“一线城市新房、二手房价格环比均上涨,二手房价格环比涨幅较上月扩大。”贝壳研究院首席市场分析师许小乐认为,一线城市的韧性主要是住房需求支撑性较强。

张波指出,与价格总体上涨相对应的是,北上深7月在政策放松层面依然保持着更多谨慎,这本身和市场稳定复苏有直接关系,不但房价表现稳定,并且从商品房成交金额、土拍市场的表现来看都可圈可点。

“从新房来看,北上广单月环比上涨较为明显,北上均上涨0.5%,这一价格变化和市场供应结构有一定关系。二手房中上海月度上涨0.8%表现最为明显,也显示出市场快速复苏的节奏还在持续。”张波表示。

### 二线城市分化持续

“相对而言,多数弱二三线城市住房需求支撑性相对较弱,7月二三线城市房价整体呈下降走势,二线城市二手房价格环比跌幅较上月扩大。”许小乐说。

国家统计局数据显示,二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月上涨0.1%转为持平;二手住宅销售价格环比下降0.2%,降幅比上月扩大0.1个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅

15日,国家统计局发布了1—7月份的房地产相关数据。国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长付凌晖在回答记者提问时表示,今年以来,各地坚持房住不炒,因城施策,支持刚性和改善性合理住房需求,出台多项稳定房地产市场政策,房地产市场总体下行态势趋缓。

- 国家统计局发布的房地产相关数据
- 7月份
    - ◎ 一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%,涨幅比上月回落0.2个百分点;二手住宅销售价格环比上涨0.2%,涨幅比上月扩大0.1个百分点;
    - ◎ 二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月上涨0.1%转为持平;二手住宅销售价格环比下降0.2%,降幅比上月扩大0.1个百分点;
    - ◎ 三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比均下降0.3%,降幅均与上月相同。
  - 1至7月份
    - ◎ 商品房销售面积78178万平方米,同比下降23.1%,其中住宅销售面积下降27.1%;
    - ◎ 商品房销售额75763亿元,下降28.8%,其中住宅销售额下降31.4%。

### 延伸阅读

#### 济南二手房价格“11连降”

记者 李庆斌

15日,国家统计局发布了7月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。其中,济南新房价格环比上涨0.4%,同比上涨1.4%;二手房价格环比下降0.2%,同比下降3.0%,连续11个月下降。

统计数据显示,新房方面,济南2022年7月份房价环比上涨0.4%,同比上涨1.4%;青岛7月份房价环比下降0.2%,同比上涨0.8%;

烟台7月份房价环比下降0.4%,同比下降3%;济宁7月份房价环比下降0.3%,同比下降2.4%。

二手房价格方面,济南7月份二手房价格环比下降0.2%,同比下降3%;青岛7月份环比上涨0.3%,同比下降1.6%;烟台7月份环比上涨0.9%,同比下降2.5%;济宁7月份环比下降0.2%,同比下降3.9%。值得一提的是,自去年9月份济南二手房价格开始下降后,截至今年7月份已出现11连降。

销售价格环比均下降0.3%,降幅均与上月相同。

“成都、杭州和西安等城市表现较好。这也说明了当前楼市复苏过程中,有部分重点二线城市表现较好。但其他城市的市场压力普遍比较大,包括兰州和南宁等城市楼市偏弱。同时北海、安庆等三四线城市也明显偏弱。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示。

这也体现了当前二三线楼市的一大特点——分化还在持续。张波指出,从市场分化表现来看,新一线相比三四线表现更为明显,同时从新一线政策放宽的节奏来看,大都偏向于分步骤放松的模式,尤其限购和首付比例层面的调整会更偏向于保守。

成都楼市在7月的表现依旧亮眼。数据显示,7月,成都新房价环比涨幅居全国首位。成都单月新房和二手房分别上涨1%和1.3%,显示出政策在当地效力释放更为有力。张波预计,热点二线城市热度提升会成为市场持续复苏的第二股力量。

### 房企投资开工有回落

同日,国家统计局发布的2022年1—7月全国房地产开发投资和销售数据显示,1—7月份,商品房销售面积78178万平方米,同比下降23.1%,其中住宅销售面积下降27.1%。商品房销售额75763亿元,下降28.8%,其中,住宅销售额下降31.4%。

“这体现了7月新房市场阶段性降温。”许小乐指出,7月全国商品房和商品住宅销售面积环比降幅超过45%,销售额环比降幅均超过40%。累计来看,1—7月新房销售面积、销售额累计同比降幅较上月有所扩大。

许小乐认为,新房市场短期销售下降,与房企冲刺半年销售任务结束、开盘量减少、市场销售季节性回落等原因有关。

张波也表示,从1—7月的商品房销售情况来看,销售面积和

销售金额双双呈现大比例下滑,尤其是销售金额同比下滑达到了28.8%,近三成的销量减少导致房企回款承压、开工乏力,预计随着拿地量同步减少以及待售面积不断增长,后续开工量还将保持持续下降态势。这也预示着今年商品房销售金额同比大幅度下降将是个大概率事件,房地产增量规模收缩的态势将持续。

从供应端看,房企投资开工也确有回落。7月商品房开发投资额和新开工面积均环比下降30%以上,1—7月累计同比降幅较上月扩大。7月销售回款下降叠加,当月是多数房企偿债高峰,房企投资开工动力较弱。

中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静认为,短期来看,各地“保交楼”相关举措不断落实,项目复工情况或有所改善,房地产开发投资有望小幅边际修复。企业资金压力叠加、销售恢复不明显下,企业开工力度及意愿或仍较弱。

“因此,修复市场预期是关键。”许小乐表示,8月以来地方住房支持性政策仍在加码。据媒体报道,南京、苏州等强二线城市已降首付。较宽松的信贷和调控政策下,新房项目有序复工、交房,加快房企风险化解才能修复市场预期。

同时,央行MLF意外缩量降价,被不少分析人士认为房贷利率再降或可期,或对房地产市场的预期带来一定提振。8月15日,央行公布的中期借贷便利(MLF)操作和公开市场逆回购操作的中标利率均下降10个基点。

“从市场的角度来看,短期市场信心修复仍需一定时间,市场调整态势难改,全国商品房销售规模同比降幅或仍较大。”陈文静表示。

张波同样指出,本轮回暖周期偏长,后续依然需要释放出更多市场潜力以提振楼市。

综合中新网、央广网

# 高温天气多地用电攀升,节能补贴带火绿色家电消费 每年有近2500万套高能耗空调待替换

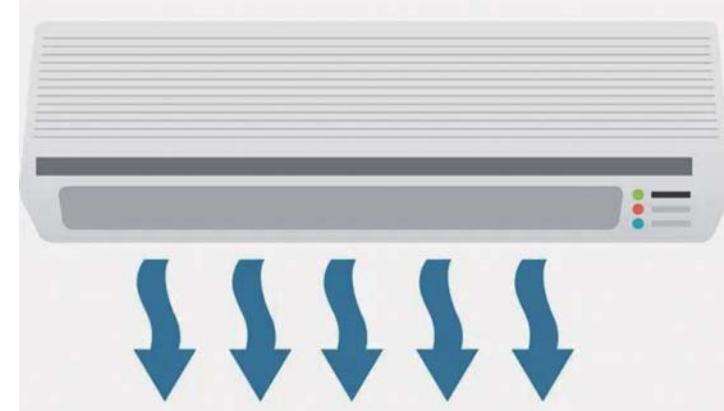
### 多地家电商场 空调销售火爆

记者在安徽部分城市走访发现,受高温天气等多重因素影响,七八月份空调市场旺销,其中低能耗空调占据市场C位。在安徽铜陵的一家电器卖场,范先生正在给家里选购新空调。他说:“两台(空调)白天晚上连轴转,这次交的(电费)是900多元,太费电了!一级变频的要省电一点,我们想节省。”

某商场空调部经理王帅介绍,入夏以来,他每月都超额完成销售任务。从今年6月开始,这家商场的空调销售量同比增长百分之两百,中低端空调增长更为明显,租户和农村老年人是购买的主力军。

空调销售火爆的场面,在全国多地家电商场出现。在河南安阳市中心的一家电器商城空调专卖区,记者看到,各种空调品牌都在主打“能耗、智能、绿色”牌,同时,促销、折扣等优惠力度较大。安阳某电器空调部负责人冯保明介绍:“针对这个销售旺季,我们店里有很多活

今年入夏以来,我国高温天数多、覆盖范围广、多地最高气温破历史极值。天气炎热,空调转不停,不少网友在社交平台上晒自家上个月的电费,直呼上千元的电费“伤不起”。高温天气也带动了空调销售,七八月份空调市场销量增长明显。绿色节能标准升级,以旧换新等政策出台,将会为空调市场释放怎样的潜力?



动,比如以旧换新,还有一些补贴券,比较优惠的,客流量平均一天在1000人,成交量比平时要高。”

### 绿色节能补贴政策 助力空调旺销

空调市场旺销,除了受高温天气影响外,还得益于地方政府发放家电消费券和商家开展的各类促销活动。

最近,国家频繁出台促进绿色家电消费的政策。7月28日,商务部等13个部门联合发布《关于促进绿色智能家电消费若干措施

的通知》,鼓励以旧换新和绿色智能家电下乡;8月8日,工信部办公厅等四部门又发布关于推进家居产业高质量发展行动方案的通知,也提到绿色化转型、推动绿色智能家居产品下乡。

北京苏宁易购副总经理高崑说,目前,北京、江苏、河南等地,家电补贴的金额相对较高,力度较大。随着更多促进绿色智能家电消费的政策落地,家电产品更新换代的速度在加快。“推动电器尽快以旧换新,同时把能效提高上去,把原来高能耗的电器淘汰下来。在北京地区居住的居民,都可以领取绿色节能消费券的券包,券包是1500元,其中最高可以补贴400元,江苏地区是直接在零售价基础上补贴10%。”

### 绿色智能家电 成为消费趋势

多家知名空调品牌提供的分析报告显示,基于目前的市场情况,“以旧换新”正在成为主流,加快淘汰超期服役家电、高能耗家电,大力推广绿色智能家电,是未来持续性的趋势。此外,

高端化、智能化、套化也成为消费者购买家电的趋势。

一调研机构的大家电事业部负责人在接受媒体采访时表示,现在市面上的空调基本满足一二级能效标准。这次政府的刺激政策更多着力在空调替换上,一些使用年限长的、老标准的高能耗空调会在政策利好下加速替换。从目前空调保有量及历史购买量看,每年有近2500万套替换需求,这个数据未来每年还将扩大。

中国家用电器服务维修协会理事会主席团副主席郭赤兵告诉记者,随着绿色节能标准的升级,5年前生产的空调已不符合最新的绿色节能标准。随着“双碳”时代的来临,在多轮促进绿色智能家电消费的政策作用下,会有越来越多的家庭选择对家电进行升级换代,绿色智能家电会有一轮新的比较看好的增长。

据央广网



扫码下载齐鲁壹点  
找记者 上壹点

编辑:魏银科 美编:马秀霞 组版:刘燕