

## 房价跌回一年前：最近1年买房的大部分都亏了

【阿波罗新闻网 2014-10-24 讯】



最近出炉的房价数据显示，9月70大中城市房价全面下跌。

国家统计局24日发布数据，在70个大中城市中，9月价格同比下降的城市有58个，持平的城市2个，上涨的城市10个。涨幅最高的是厦门，上涨了4.9%，降幅最大的是杭州，同比下降了7.9%。环比则无一涨。

中原地产首席市场分析师张大伟认为，这样的数据表明，“最近一年，买房的人，大部分都亏了。”

### 跌回一年前

平均来算，70个大中城市同比跌幅下跌了1.2%，这也是该数据三年来首次出现下跌。也就是说，最近一年来，对大部分人来说，把钱存银行都比买房划算

从环比上看，与上月相比，9月份70个大中城市中，除厦门新建商品住宅价格环比持平外，其余城市新建商品住宅和二手住宅价格环比均下降，平均下跌了1.03%和0.97%。

就连“楼市奇葩”厦门，9月份也终于结束了连续28个月的上涨步伐，不过同比上看，厦门涨幅仍是全国。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟分析，虽然房价环比下降，但降幅相比8月份有所收窄。据测算，70个大中城市新建商品住宅价格环比综合平均降幅比8月份收窄0.2个百分点。其中，最大降幅为1.9%，比8月份缩小0.2个百分点；降幅高于1%的城市有29个，比8月份减少14个；降幅比上月收窄的城市有44个，比8月份增加23个。

上海易居房地产研究院研究员严跃进告诉《第一财经日报》。在地方救市潮下，此前两个月咄咄逼人的环比下跌态势受到遏制，跌幅开始收窄。

严跃进分析，自2012年6月份以来，70个大中城市房价连续上涨23个月。今年5月份开始，房价指数出现环比下跌，6、7、8月份跌幅开始扩大，9月份跌幅开始收窄。虽然房价下跌的城市数量还在增加，但下跌幅度已经收窄。

销量方面，在“金九”之下，70个大中城市新建住宅和新建商品住宅销售套数比8月份均增长8%左右，刘建伟认为，销售回升对房价的影响还需进一步观察。

张大伟对《第一财经日报》分析，9月房价的同比全面下调，标志着本轮市场调整深度已经很明显，后续救市政策将愈加频繁。9月末，商品房待售面积57148万平方米，比8月末增加988万平方米，对于房企来说，因为市场还处于企稳过程中，库存继续积压，预期后市价格平稳，甚至部分企业会因为资金压力继续降价换量。

广州满堂红中介冯小姐说，目前广州的新盘大部分都在外围区域，折扣幅度还是比较多，毕竟库存也不小，开发商也要抓紧趁机出货。

### 四季度回暖？

张大伟说，近期公布的三季度数据显示，第三季度我国GDP增长7.3%，其中房地产涨幅放缓的影响十分明显。因此此前9月30日的央行\*信贷新政，也是因为房地产的持续下调，影响了整体宏观经济而做出的适当调整。

对高度依赖土地财政的地方政府来说，在楼市降温的情况下，救市政策出台愈加频繁，力度越来越大。

例如，天津近日发文全面取消限购，取消了对商品住房户型设计“90平方米以下户型占70%以上”的限制性规定。山东潍坊对个人购买90平方米以下首套商品住房或二手住房的，给予实缴契税额100%补贴。安徽宿州从10月17日至11月20日，对个人购买新建商品住房或二手房缴纳契税的，市财政按所缴纳契税额的100%给予住房补贴。

张大伟认为，9·30央行松绑信贷政策的影响还要看后续落地细则，整体判断，四季度将好于三季度，下半年将好于上半年。本轮市场的调整周期将起码延续到明年初，成交量有可能在四季度出现触底迹象。但价格方面，有可能要到明年一季度才出现明显的企稳。

严跃进分析，当前房价依然位于“过冷”区间。因此，虽然楼市行情有改善的倾向，但对于房企来说，第四季度大幅涨价的可能性并不存在。目前在去库存的压力下，各大房企依然会选择积极的降价促销策略。

“不同的是，随着经营业绩的改善，降价力度会逐渐减弱，进而使得房价环比跌幅继续收窄。”严跃进说，随着第四季度央行救市政策效应的逐渐释放，整个楼市的看跌情绪也将得到进一步扭转，购房者也会因价格走势的变动而调整入市策略。

阿波罗网责任编辑：楚天 来源：一财网

本文URL: <http://www.aboluowang.com/2014/1024/462228.html>

