

去年12月55城新房价格下降 今年房价如何走？



网络图片

一线城市新房房价环比止跌持平

一线城市作为房价涨跌的风向标，对整体楼市的走势具有指向性意义。国家统计局发布的数据显示，2022年12月，一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月的下降0.2%转为持平。

对此，上海易居房地产研究院研究总监严跃进分析称：“最明显的变化是，一线城市新房房价连跌3个月后，当前已经有止跌现象。这也说明，一线城市的楼市继续被看好。此类城市止跌，也有助于修复市场预期。”

对于北京、上海新房房价上涨的因素，58安居客研究院院长张波指出：“京沪的新房价格环比上涨并不代表市场热度回调，更大层面是成交结构的变化，中高端房源成交占比提升是直接因素。”

一线城市中，北京、上海新房房价依然维持环比上涨，广州、深圳依然处于环比下跌趋势。其中，北京、上海新房房价环比涨幅分别为0.2%和0.4%，广州、深圳环比跌幅分别为0.4%和0.3%。

但是，也需要看到，2022年12月，一线城市二手住宅销售价格环比下降0.5%，降幅比上月扩大0.1个百分点。中原地产首席分析师张大伟表示：“这也代表了整体楼市已经全面入冬，特别是二手房价格表现更值得关注。当前，从价格走势看，一线城市没有明显的宽松政策，且2022年12月份受疫情影响较大，导致市场继续降温。”

1月16日，国家统计局发布了2022年12月的70城房价数据。统计数据显示，2022年12月份，70个大中城市中商品住宅销售价格下降城市个数有所增加，各线城市商品住宅销售价格环比持平或下降。

国家统计局城市司首席统计师绳国庆解读称，从环比来看，2022年12月，一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比一平一降，二三线城市环比下降；从同比来看，一线城市商品住宅销售价格同比上涨，二三线城市同比下降。

二三线城市仍未走出市场底部

根据简单算术平均计算，2022年12月份全国70个城市新建商品住宅价格指数环比涨幅为-0.2%，同比涨幅为-2.3%。对此，严跃进表示：“当前房价指数跌幅总体上没有扩大，说明四季度持续性的‘三箭’政策，减少了房企恐慌性降价的情况。但需要看到，此类跌幅也没有明显收窄，尤其是12月份各地楼市交易没有出现非常强的‘翘尾’现象，这也要求我们不能盲目乐观，在稳房价方面需要继续发力。”

国家统计局数据显示，2022年12月份，70个大中城市中，新建商品住宅销售价格环比下降城市有55个，比上月增加4个；二手住宅销售价格环比下降城市有63个，比上月增加1个。

从二三线城市来看，约有八成的二三线城市新房房价环比仍处于持续下跌之中。但是，少部分城市例如杭州、宁波、青岛、长沙、成都、扬州、泉

州等新房价格实现了环比上涨，而这些城市集中在长三角地区，且扬州在12月新房房价环比涨幅为0.6%，位居全国首位。此外，杭州、成都等城市在2022年仍然是楼市热点城市，房价环比呈现持续上扬的态势。

二手房方面，从2022年12月份房价指数环比和同比涨幅数据看，二三线城市中二手房还在涨价的城市数量非常少。在70城中，二手房房价环比和同比均实现上涨的城市仅有成都和昆明两城。

此外，值得关注的是，根据易居研究院的统计，基于央行房贷利率自由下调的规则，根据2022年10—12月份全国70城房价指数数据，70城中有35个城市符合利率下调标准，其中长春、沈阳、太原、大连、哈尔滨、郑州、天津、石家庄、福州、南宁、贵阳、厦门、武汉、兰州共计14个二线城市房贷利率或将继续下调。

2023年房价会否止跌回升？

2022年被称为房地产行业的“至暗时刻”，那么，随着2022年的逝去、2023年的到来，新一年的房价将怎么走，会否实现由跌转涨呢？

张波预测称：“今年是改善需求入市的好年份，中共中央、国务院去年12月印发的《扩大内需战略规划纲要（2022—2035年）》中明确提到，住房改善将是未来拉动内需的重点。预计一二线热点城市的复苏节奏会相对更快，目前一二线热点城市的政策工具箱还有较多工具未被使用，尤其是针对改善需求在首付及利率方面有很大的调整空间。结合房贷利率的整体优化，未来市场整体复苏依然非常可期。”

“目前，稳房价的思路已经清晰，即‘两条线’。从供给端的角度看，预计近期会发布资产负债表优化的21条方案，资金到位，房企在定价上就会趋稳。而从需求端看，新一轮购房需求刺激政策在路上，需求端活跃，房价无序下跌也会停止。总体来看，2023年稳房价依然是重要工作，其成为稳预期、促进楼市稳健发

展的重要条件。”严跃进如是说。

对于楼市止跌企稳的时间，张大伟预测称：“预计2023年上半年市场继续低迷。相比往年楼市调整，这一轮的博弈期很长。需要注意的是，当下楼市面临的问题已经不只是房地产问题，更多是对经济收入的预期问题，短期来看，未来几个月市场将持续低迷，企稳需要等到2023年二季度以后。整个中国房地产市场必须要一线城市趋于稳定，加之改善需求扶持政策落地，整体市场才有望真正企稳。”

此外，上海中原地产市场分析师卢文曦认为，从趋势来看，市场调整仍未结束，短期成交量或会出现进一步缩量，价格或也进一步下调。不过，通常1月都是政策淡季，但近期市场各方都在为房地产吹“暖风”，这也显示今年政策利好会更早兑现，对房地产市场而言是利好，在市场不断消化利好、相关政策不断兑现后有利于形成多方共振，市场有望重拾信心。

（据《新京报》）