

# 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‘三支箭’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进一步下调。

## 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》)