楼市沉浮

不太乐观！从连续下跌的房价看楼市，跌跌跌跌，

未来可期！从频繁出台的救市大招看楼市，出出出出，

8月百城房价出炉

新建住宅价格连续4个月下跌

9月1日，根据中指研究院发布的《百城价格指数报告》，8月份，百城新建住宅价格已连续4个月下跌，重点城市二手房源挂牌量仍居高位。

百城新建住宅价格连续4个月下跌

根据《百城价格指数报告》，8月份，全国100个城市新建住宅平均价格为16176元/平方米，环比下跌0.01%，跌幅与7月持平；同比跌幅为0.17%。百城二手住宅平均价格为15625元/平方米，环比下跌0.38%，跌幅较7月收窄0.01个百分点；同比跌幅为2.29%，跌幅较7月扩大0.25个百分点。

中指研究院指出，从市场表现来看，新建住宅方面，8月房企推盘积极性有所提升，但多数城市新房去化依旧缓慢，百城新建住宅价格连续4个月下跌。

体现到各线城市，一线城市新建住宅价格环比下跌0.01%，同比上涨0.11%；二线城市环比上涨0.01%，同比下跌0.07%；三四线代表城市环比下跌0.03%，同比下跌0.71%。

数据显示，8月份，新建住宅价格环比上涨城市个数为35个，上涨城市数量与7月持平。

从同比情况看，8月，新建住宅价格同比下跌的城市个数为80个。

88个城市 8月二手住宅价格同比下跌

二手住宅方面，重点城市房源挂牌量仍居高位，二手住宅价格持续下跌。从房价涨跌城市数量看，根据中国房地产指数系统百城价格指数，8月份，百城新房、二手房价格环比下跌城市数量分别为42个和96个，二手房价下跌城市数量与7月相同。

二手住宅价格方面，一线城市二手住宅价格环比下跌0.19%，同比上涨0.19%；二线城市环比下跌0.42%，同比下跌2.73%；三四线代表城市环比下跌0.42%，同比下跌2.79%。

数据显示，8月，二手住宅价格环比上涨的城市个数为4个，数量与7月持平。具体来看，三亚涨幅最大，为0.49%；汕头、张家口、衡水涨幅均在0.1%以内。价格环比下跌的城市个数为96个，数量与7月持平，其中西安环比下降0.22%。具体来看，盐城、泰州跌幅在1.0%以上，其中盐城跌幅最大，为1.14%；徐州、南通等33个城市跌幅在0.5%–1.0%之间，大连、昆明等55个城市跌幅在0.1%(含)–0.5%之间，聊城、菏泽等6个城市跌幅相对较小，在0.1%以内。

同比而言，8月，二手住宅价格同比下跌的城市个数为88个，数量与7月持平。盐城、淮安等16个城市二手住宅价格跌幅在5.0%以上，其中盐城跌幅最大，为8.50%；昆明、重庆(主城区)等29个城市跌幅在3.0%–5.0%之间，潍坊、济宁等30个城市跌幅在1.0%–3.0%之间；西宁、邯郸等13个城市跌幅在1.0%以内。西安同比上涨2.04%。

核心城市楼市 有望在“金九银十”迎来销售修复

展望未来，中指研究院认为，在楼市下行压力不断加大叠加中央密集积极发声的背景下，核心一二线城市政策优化预期进一步增强，如通过落地“认房不认贷”、降首付降利率、优化区域限购等方式，从需求侧发力支持居民住房消费需求。供给侧预计将进一步落实“保交楼”举措，并加大对房企融资支持力度。

整体来看，随着调控政策改善，核心城市楼市有望在“金九银十”迎来销售修复。

四大一线城市全部认房不认贷

一线城市全面落实首套房“认房不认贷”政策。9月1日，上海、北京相继发布政策全面执行首套房“认房不认贷”政策。在此之前，8月30日早间广州打响一线城市“认房不认贷”第一枪后，当日晚间，深圳也跟进落地认房不认贷政策。截至目前，北上广深四个一线城市已全部官宣执行“认房不认贷”政策措施。

8月30日，广州市人民政府官方网站发布《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，明确成为首个落实执行“认房不用认贷”政策的一线城市；同日，深圳市住房和建设局网站也发布通知，成为落实执行“认房不用认贷”政策的第二座一线城市。

9月1日，上海市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、人民银行上海市分行、国家金融监督管理总局上海监管局联合印发了《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，执行购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施。通知规定，自9月2日起，居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在上海市名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

同日晚间，北京市住房和城乡建设委员会、中国人民银行北京市分行、国家金融监督管理总局北京监管局亦发布《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，自9月1日起，居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在本市名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

中指研究院市场研究总监陈文静认为，四个一线城市全部落实首套“认房不认贷”政策，政策信号明显，预计将极大修复市场情绪和预期，提振市场信心。

>>多知道些<<

国家推动落实“认房不用认贷”政策措施

8月25日，住房城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局三部门联合印发了《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施。该文件明确，“认房不认贷”政策作为政策工具，纳入“一城一策”工具箱，供城市自主选用。也就是说，具体是否实施，将由各城市自行决定。

认房不认贷，是不少房地产业内人士和购房者期盼已久的政策，尤其是一线城市。

>>专家解读<<

“认房不用认贷”有哪些利好？

“购买首套房贷款‘认房不用认贷’的政策，实现了首付和月供双下调，降低了购房成本，满足了更多家庭的购房需求，无疑是支持住房刚性需求和改善性需求的重大利好。”浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬认为，未来这一政策的实施将大大降低在一线城市工作和生活的无房家庭购买住房的门槛与成本，从而有效释放市场需求，进而促进城市间和城市内部的人口流动，提高城市活力，助力以人为本的新型城镇化发展。

中指研究院市场研究总监陈文静指出，落地“认房不认贷”政策，对外地有过贷款记录本地无房及卖一买一的置换需求来说，首付比例及贷款利率将得到较大改善，同时房地产相关税费也有望按首套执行，此政策在降低家庭购房门槛的同时，也降低了购房成本。

首付比例下限下调 房贷利率优化

楼市组合拳放大招后未来会怎样走？

>>新闻背景<<

8月31日，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》，调整优化住房信贷政策。其中，首套住房商贷最低首付款不低于20%，二套住房商贷最低首付款不低于30%，本次降低首付的力度可谓多年未有。此外，房贷利率也将进行较大力度的优化调整，包括降低存量房贷利率，这一政策组合拳可谓掷地有声。

为什么说楼市新政含金量高？

8月31日，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布的最新楼市政策，打开了首付比例和利率下调的空间，从政策调整力度看，本次楼市新政具有较高的含金量。

此次新政中，将首套、二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于20%、30%，这意味着什么？在近十年前，这一政策曾出台过，其后多年，首套房首付最低30%、二套房首付最低40%的房贷政策在全国层面长期执行，部分城市有所加码，二套房首付比例要求更高。

对于二套房贷款利率，此前多个城市执行的是上调50–90个基点，实际二套房贷利率为4.7–5.1%，根据此次最新政策，二套房上浮基点不低于20个基点即可，这无疑赋予了下调二套房贷利率上浮基点的空间。

此外，新政中提到按照因城施策原则，根据辖区内各城市房地产市场形势及当地调控要求，自主确定各城市首套和二套住房商贷最低首付款比例和利率下限；各大银行业金融机构应据此首付比例和利率下限，合理确定每笔贷款的具体首付款比例和利率水平。中国人民银行、国家金融监督管理总局有关负责人表示，此次差别化住房信贷政策调整优化的重点在于，一是统一全国商业性个人住房贷款最低首付款比例政策下限——即不再区分实施“限购”城市和不实施“限购”城市。二是将二套住房利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）加20个基点。

此次金融监管部门打开了首付比例和利率下调的空间，从政策调整力度看，本次楼市新政具有较高的含金量。

楼市仍处于下行期

今年以来，楼市曾在5、6月份有所回升，但进入下半年，楼市多个指标均呈现下跌态势。

国家统计局公布，1–7月份，全国房地产开发投资67717亿元，同比下降8.5%；其中，住宅投资51485亿元，下降7.6%。1–7月份，房地产开发企业房屋施工面积799682万平方米，同比下降6.8%。房屋新开工面积56969万平方米，下降24.5%。其中，住宅新开工面积41546万平方米，下降25%。与此同时，楼市成交量价也出现下滑。最新出炉的8月百城房价也显示，整体房价不乐观。

“认房不认贷” 对提振楼市有一定作用

8月25日，住房城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局三部门发布《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，“认房不认贷”政策终于要走向落地。

8月30日至9月1日，四大一线城市北上广深全部实施“认房不认贷”政策。

中国首席经济学家论坛理事长、上海市经济学会副会长连平表示，降低存量房贷利率可以减轻购房者的利息负担，对于刺激消费、推动房地产市场复苏会有积极作用。

中指研究院指数研究部总经理曹晶晶表示，整体来看，8月底房地产政策优化节奏加快，多项利好政策集中赶在“金九银十”到来之前落地，将有助于促进房地产市场信心修复和预期改善，推动刚需和改善性需求入市，激活市场交易。

首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长赵秀池表示，楼市跟着人口走，作为人口基数大、新增人口多的一二线城市，其市场仍有一定的发展潜力。 **据《华商报》《中国新闻周刊》**

今日8版 地址：山东省淄博市柳泉路280号 邮编：255000 广告许可证：鲁工商广字3700004000144 零售每份1.00元
新闻热线及投诉电话：0533–3585000 发行征订电话：0533–3595671 广告订版电话：0533–2270969 鲁中晨报印务有限公司电话：0533－8409106