

楼市半年考： 十余城政策松绑出现“一日游”

■中国城市报记者 张阿婧

被认为打响环京楼市松绑第一枪的河北省怀来县，如今又遇到了政策“一日游”。

7月1日，一份名为“怀来县人民政府关于废止部分规范性文件的通知”的文件在网上流传，其中涉及怀来县的限购政策，被认为是松绑信号。

紧接着，7月2日，怀来县人民政府发布了《关于网传怀来县废止限购政策的说明》，否定了取消限购的说法。张家口怀来也成为今年以来京津冀内首个出现政策“一日游”的地区。

今年已经过半，疫情下的楼市表现备受关注。据不完全统计，除怀来外，全国已经有驻马店、广州、宝鸡、济南、海宁、柳州、青岛、荆州、赤峰、淮安、无为、宁阳等至少12个城市房地产松绑政策被叫停或调整。这些城市有的试图降低首付比例，有的变相松绑限购，有的试图全面放开公寓限购。

无一例外的，叫停试图松绑后，这些城市重申了“房住不炒”。

新房、二手市场基本复苏 但原因并不是政策刺激

多地频繁出现政策松绑“一日游”，释放了怎样的信号？贝壳研究院首席市场分析师许小乐对此分析，这或源于今年房地产市场对于政策极度的敏感性。

“从中央的角度来看，房地产更多的是风险、民生的问题，承担了让市民‘住有所居’的角色，而不是一个短期的刺激工具。”许小乐认为，“一日游”的核心要义，就是表明任何想要去刺激房地产的举措，比如说放松限购资格、放松贷款条件、降低贷款成本等，都需要非常慎重，这里面可能既是红线又是底线。

“想寄希望说经济不好就再刺激，这个幻想可以放一下。”许小乐说。

那么，今年上半年楼市表现究竟如何？7月2日，贝壳研究院发布的2020年楼市半年度报告显示，房地产市场分化严重，新房、二手市场已基本复苏，但租赁市场旺季遇冷。

从新房市场来看，2020年上半年，66座大中城市二季度

成交量已整体接近去年同期，一二线城市成交量回暖速度相对较快。

在二手房市场，上半年链家重点18城成交量在近三年中最低，成交量比去年同期下降8.4%，但比去年下半年小幅增长4.2%。报告认为，疫情对市场造成的冲击正在逐步消退。

“可以确定，今年市场的复苏并不是来自于政策的直接刺激。”许小乐对记者表示，今年CPI持续保持高位，楼市交易的回暖或许有部分通胀预期之下资产配置的需求，购置房产成为一种避险手段。

租赁市场“旺季不旺” 长租公寓未走出至暗时刻

与住宅交易市场形成对比的，是尚未能走出阴霾的租赁市场。

贝壳研究院数据显示，上半年18城租赁成交量环比下降7.3%，且疫情对租金水平影响明显，总体呈现趋势性下降。其中，6月份租金环比5月下降3.2%，同比去年6月下降10.9%。

特别是在北京，6月毕业季本是传统租赁的旺季，但受到疫情影响，租赁市场似乎更显惨淡。

我爱我家研究院统计，今年6月1日—6月21日，北京住房租赁交易量较5月同期下滑5.78%，其中，6月第三周租赁交易量较第二周下滑19.27%，降幅较大。

在此背景下，长租公寓更是陷入了“至暗时刻”。

今年初，多个长租企业曝出维权风波，即使作为上市公司也为未能幸免。6月18日，蛋壳公寓披露公司CEO高靖因此前参与的商业投资遭地方政府部门调查后，蛋壳股价陷入连续下挫，盘间股价一度触发熔断；而作为“长租公寓第一股”的青客公寓也遭遇了类似危机，市值从上市初的8.37亿美元跌至5.22亿美元。

这让长租行业不得不“刹车减挡”，年门店拓展速度趋于停滞。今年上半年，根据贝壳研究院数据，TOP10品牌新开门店共93家，新开店率为8.2%，部分品牌门店数量负增长，部分门店关停。

几大城市群南热北冷 半数房企业绩完成低于40%

二手房一直被视作房地产市场的风向标。贝壳研究院的报告指出，在楼市复苏过程中，全国几个城市群出现了“南热北冷”的特点。

比如在粤港澳大湾区，环深圳都市圈的二手房同比去年成交增长约20%，超过去年上半年；在长三角城市群，环上海城市圈的成交和去年基本上持平，同比微降约1%；但在京津冀区域，环北京城市圈的成交量比去年要少14.6%。

在新房领域，7月3日中国指数研究院的最新统计也证实了类似的“南热北冷”。

其中，长三角区域上半年房价同比上涨2.72%；珠三角累计涨幅处于五年同期低位；而京津冀和山东半岛，均为近五年首跌。

具体分析原因，许小乐认为，首先可能与疫情有关，南方普遍防控措施解除时间较早；其次，是区域发展比较均衡，如上海和周边的南京、苏州、杭州，深圳和周边的广州，都有很强的带动作用；另外也可能和城市群整体的经济增长活力有关。

事实上，记者注意到，来自土地方面和房企拿地行为的预期，也可能会给市场带来积极的促进作用。回顾今年上半年的土地市场，多地都加大了土地供应，一二线城市的热情被重新点燃。

比如，今年5月18日，广州在一天内集中出让了11块土地，这在广州历史上也堪称“罕见”，即使一个月内土地交易也很少超过10块。

这直接推高了广州的成交量。根据阳光家缘数据统计，今年6月以来，广州新房成交量和成交面积已到达过去18个月内的最高值。

而在深圳，今年居住用地供应较去年同期，已增近一倍。7月2日，深圳市规划和自然资源局也表示，今年以来已供应和正在组织供应的居住用地合计58宗，占全年计划供应量的52.2%，超过了去年总量。

虽然市场在稳步回暖，但今年下半场，对于不少房企来说，还在“负重前行”。

根据克尔瑞数据，截至今年6月末，近半数企业的累计销售金额低于去年同期，5家房企累计业绩降幅超20%。

但今年上半年，36家头部房企中仍有近半数房企目标完成率不及40%，3家房企目标完成率低于35%。对于这部分房企而言，下半年或仍面临较大的销售压力。

沪苏通长江公铁大桥 暨沪苏通铁路开通运营

7月1日，我国自主设计建造、世界上首座主跨为千米级的沪苏通长江公铁大桥建成，与沪苏通铁路同步开通运营。沪苏通大桥的设计建造技术实现了五个“世界首创”，在我国乃至世界铁路桥梁建设史上具有里程碑意义。

沪苏通铁路的开通运营，大幅提高了铁路过江运输能力，密切了上海与南通及苏北地区的联系，将有力助推长江三角洲区域一体化发展。

中国城市报记者 全亚军
通讯员 罗传宝摄



北京：危旧楼房改建试点 推动城市有机更新

■中国城市报记者 张阿婧

在加大老旧小区改造力度的同时，危旧楼房改建也被众多城市列为改造对象。

7月1日，北京市住建委、规划和自然资源委、发改委、财政局四部门发布《关于开展危旧楼房改建试点工作的意见》（以下简称《意见》），意味着未来在北京，很多简易住宅楼和危旧楼房有望通过翻建、改建或适当扩建等方式进行改造。

“这是落实新版城市总规、推进城市有机更新、保障居民居住安全的重要举措，也是老旧小区综合整治的重要组成部分。”

北京市住建委相关负责人表示。

哪些房屋可以纳入改建试点？记者获悉，这主要是指经北京市、区房屋管理部门认定，建筑结构差、年久失修、基础设施损坏缺失、存在重大安全隐患，以不成套公有住房为主的简易住宅楼，和经房屋安全专业检测单位鉴定没有加固价值或加固方式严重影响居住安全及生活品质的危旧楼房。

但在此过程中，改建意向摸底、改建设计以及实施方案征询需经不低于总户数2/3的居民同意，改建协议内容需经不低于90%的居民同意，项目方可推进。

房屋改造的钱从哪里来？

北京本次特别提到，改建资金可由政府、产权单位、居民、社会机构等多主体筹集。

特别是在居民出资部分，受到了广泛关注。根据规定，对承租公房的居民，以及原住房为已购公房或商品房的居民，都可在负担房屋改造的部分成本后，重新获取房屋产权。

其中，原面积部分，负担成本不高于综合改建成本中除政府和产权单位补助之外的不足部分；改建后新增面积部分，按照不低于综合改建成本负担，也可按照同地段、同品质普通商品住房价格70%左右负担。

不过改扩建后的房屋产

权，将登记为“按照经济适用房产权管理”。新增面积部分应缴纳地价款，但不受五年内不得入市出售的限制。

《意见》另外也对新增面积方面做了明确规定：原则上，居民户数比现状不增加，不减少原居民房屋的居住面积，简易楼等非成套住宅按照成套住宅设计。而增加的面积，重点是要解决建筑使用功能提升问题，如居民厨房、卫浴面积等。

与此同时，地下空间、腾退空间和闲置空间可以补建区域经营性和非经营性配套设施，比如说自行车棚，就可以改建为一些社区服务站、小超市等。