

四月楼市再回暖： 七十城延续微涨

随着复工复产的持续推进，房地产市场也显著回暖。5月18日，国家统计局公布数据显示，4月份，70个大中城市中共有50个城市的新房销售价格环比上涨，比3月份增加12个。二手房方面，4月份价格环比上涨的城市数量有37个，比3月份增加了5个。

除此之外，房地产投资端、销售端也全面回暖。诸葛找房数据研究中心分析师王小婧表示，4月份，新冠肺炎疫情进一步得到控制，市场预期普遍转好，疫情积压的购房需求进一步释放，市场活跃度持续增加，因此，无论是新房还是二手房，价格环比上涨城市的数量都在持续增加。



复工率回升 房价环比上涨城市增加

根据工信部数据，截至4月21日，全国规模以上工业企业平均开工率和复工率分别回升至99.1%及95.1%，即便是疫情重灾区——湖北省，其开工率和复工率也分别达到98.2%及92.2%。因此，4月份房地产市场复苏也在情理之中，体现在价格上，则为当月销售价格环比上涨的城市数量有所提升。

新房方面，上月共有50个城市的新房销售价格环比上涨，比3月份增加12个，其中，南京、唐山领涨，环比涨幅均达1.8%。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，南京房价趋势实际上代表了近期长三角的走势，总体来看，长三角市场先于其他两个城市圈上行，楼市交易总体不错，这也使得房价容易反弹。

不过，4月份，仍有11个城市的新房销售价格出现环比下降，比3月份减少一半，其中还不乏一些热点城市，比如北京环比下降0.3%、合肥环比下降0.5%、贵阳环比下降0.4%、武汉环比下降0.2%等。

二手房方面，4月价格环比上涨的城市数量有37个，比3月增加5个城市。其中，成都领涨，环比涨幅达2.1%，此外，深圳、沈阳等热点城市环比涨幅均达1.7%。

一二线城市 二手房价格涨幅扩大

国家统计局城市司首席统计师孔鹏分析认为，4月份，随着我国新冠肺炎疫情防控向好态势进一步巩固，经济社会秩序进一步恢复，因疫情积压的住房需求进一步得到释放，70个大中城市房地产市场销售价格延续微涨态势，但总体仍较为稳定。

4月份，4个一线城市新房销售价格环比上涨0.2%，涨幅与3月份相同。其中，北京下降0.3%，上海上涨0.6%，广州和深圳持平。但一线城市二手房销售价格环比上涨1.1%，涨幅比上月扩大0.6个百分点，其中，北京、上海分别上涨1.1%及1.2%，广州则持平。

二、三线城市也出现新房及二手房销售价格环比涨幅扩大的情况，其中，31个二线城市新房及二手房销售价格环比分别上涨0.5%和0.4%，涨幅均比上月扩大0.2个百分点；35个三线城市因价格水平较低等因素影响，新房销售价格环比上涨0.6%，涨幅比上月扩大0.4个百分点，二手房销

售价格则环比上涨0.2%，涨幅也比上月扩大0.1个百分点。

严跃进认为，近期部分二线城市土地市场继续火热，进一步说明二线城市房地产市场的发展潜力，当然也需要防范此类城市房价上涨过快的现象。

看点1

人才落户、建设新区 提升当地房价

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，南京等地人才落户政策放宽，客观上也会带动房价的反弹。

据了解，今年以来南京推出了多项人才政策，其中一些政策甚至直接与住房挂钩，例如1月1日起实施的《2020年南京市人才购买商品住房办法（试行）》，就规定全市商品住房均对人才优先供应，每个商品住房项目每批次优先供应人才房源为上市销售量的20%~30%，主要针对在南京工作，取得博士学位，并符合相关标准等多类人才。

此外，成都和深圳的二手房价格也在上涨。严跃进认为，从实际观察的情况来看，成都和深圳的楼市交易确实比较火爆，潜在购房需求较多，客观上推动了房价上涨。

值得一提的是，4月28日，四川省人民政府同意设立成都东部新区，新区规划面积达729平方公里，期望成为国家向西向南开放新门户、成渝地区双城经济圈建设新平台、成德眉资同城化新支撑、经济发展新引擎和彰显公园城市理念新家园。这一规划发布后，有业内人士认为，受政策影响，规划区域内的房价或将有所上涨。

看点2

深圳二手房成交量涨66% 将严格执行“五限”

特别值得关注的是，最近因房价上涨屡登热搜的深圳，4月份二手房销售价格环比涨幅达到了1.7%，涨价的背后是深圳二手房交易市场的活跃，深圳房地产信息平台公布的数据显示，4月份，深圳新建住宅共计成交2704套，环比降低12.43%，但二手住宅成交套数却环比增长66.3%

至7570套，创下2016年10月份以来的单月最高成交纪录。

对此，4月22日，深圳市住房和建设局称，深圳将坚决贯彻落实党中央国务院调控决策部署，坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，严格执行限购、限价、限贷、限售、限户型“五限”调控措施。

分析

投资、销售均回暖 土地市场将持续火热

房地产投资数据及销售数据也都预示着楼市回暖。从投资及资金端来看，国家统计局发布数据显示，1月份至4月份，全国房地产开发投资达33103亿元，同比下降3.3%，降幅比1月份至3月份收窄4.4个百分点。同时，房地产开发企业到位资金达47004亿元，同比下降10.4%，但降幅比1月份至3月份收窄3.4个百分点。

从销售端来看，商品房销售面积33973万平方米，虽然仍同比下降19.3%，但降幅也比一季度收窄7个百分点。

展望后市，中原地产首席分析师张大伟认为，目前房地产市场在5月已经过去的两周持续升温，当下市场部分区域也的确出现了热盘，看房人数量相比之前有明显上升。一季度疫情井喷，大部分企业在一季度只完成全年10%的销售目标，这种情况下二季度对于大部分房地产企业来说关乎生死存亡，从数据来看，4月份市场已经明显复苏，5月上半月的市场数据回暖，已经超过去年同期，后续，在疫情基本平稳的情况下，全国房地产市场也在快速收复之前下调的部分，整体看，疫情对房地产市场的影响已经基本过去，2020年的全年市场成交量依然有望接近2019年的历史最高纪录。

需要注意的是，近期，一二线城市土地市场表现活跃也为后续房地产市场回暖打下基础，中原地产研究中心统计数据显示，4月，全国热点50城市合计土地出让5044.7亿，这也是年内首次单月突破5000亿，不仅仅是卖地金额明显上涨，溢价率也出现了明显的上行，4月一二线城市的平均溢价率高达15.54%，是2019年下半年以来的最高位。从不同城市数据看，卖地最多的城市是南京，达439亿元，杭州达362亿元，苏州达343亿元，合计有16个城市在4月卖地超过100亿。

据新华网