多个利好政策叠加尚未扭转房地产市场需求端的低迷态势。11月，房价下跌等预期因素仍在制约市场的需求，新房销售表现不及预期。据诸葛找房数据研究中心（以下简称“诸葛找房”）监测数据显示，重点监测的40城11月新房销售面积为1344.31万平方米，环比下降4.86%，同比下降26.97%。

对此，业内人士认为，短期销售仍处于筑底阶段，市场恢复仍需时间。但是，随着房企融资功能逐渐恢复，缺失的信心有望逐步重塑，尚在观望的潜在置业群体或将陆续入市，房地产交易也将逐步回归稳定，预计到明年二季度可能形成“市场底”。

机构统计显示，重点监测40城11月新房销售面积为1344.31万平方米，环比下降4.86%。图/IC photo

11月百城新房价格环比跌0.06%

11月份，在市场信心不足，购房者观望情绪仍然较重的背景下，新房销售端仍延续下行态势。根据诸葛找房监测数据显示，1-11月，其重点监测的40城新房累计销售面积约为1.65亿平方米，较去年同期下降31.72%。而11月新房销售面积为1344.31万平方米，环比下降4.86%，同比下降26.97%。

从不同等级城市销售来看，一线城市新房成交环比由降转升，但是二线、三线和四线城市成交仍然持续下滑。诸葛找房数据显示，40个城市中，一线城市新房销售面积为289.96万平方米，环比上升10.03%，同比下降22.28%；二线城市销售面积为696.39万平方米，环比下降10.22%，同比下降33.43%。

对于各级城市的销售差异，诸葛找房分析称，11月一线城市新房成交规模呈现上升态势，主要是依靠上海强势发力的带动，11月上海不少优质项目纷纷开盘，市场购买力依旧坚挺，部分核心区优质项目的“光盘”带动成交量上升，进而推高了一线城市整体成交水平。同时，一线城市因韧性强，累计成交面积同比降幅最小。

而在二线城市中，也有个别城市表现亮眼。比如，近日南京出台一揽子稳经济措施，在各类信贷支持政策加速落地下，市场活跃度走高；与此同时，临近年底，青岛楼市也进入了业绩“冲刺期”。

价格一直被认为是衡量市场的重要指标，据中指研究院数据显示，11月，百城新建住宅平均价格为16190元/平方米，环比下跌0.06%，已连续5个月环比下跌；同比则上涨0.04%。

在中指研究院指数事业部分析师孟新增看来，虽然11月多项政策利好带动置业意愿小幅回升，但房价下跌预期等因素仍是制约居民入市的主要因素。

值得关注的是，因为市场低迷，目前房企的推盘意愿不足。同时，越来越多企业不再追求销售目标及规模化发展，转而管控销售规模，追求公司更加平稳。今年已很少有房企设定销售目标，从公布销售目标的15家房地产企业来看，1-11月，目标完成率均值不到70%，低于去年同期完成率超80%的水平。

房企的推盘意愿反映到市场的供应上，则出现今年前11个月重点城市供应规模同比下降。虽然11月份，在房企年底“抢收”的带动下，新房供应节奏呈现加快态势，批准上市面积止降转升，但与去年同期相比仍然有一定的差距。比如，据诸葛找房数据显示，2022年11月重点监测的20城批准上市面积为1011.75万平方米，环比上升26.8%，同比下降22.7%。

短期内楼市销售仍处于筑底阶段

11月，“金融支持房地产16条”的出台为房地产市场带来信心。孟新增表示，房企债务展期和增信发债后，企业短期资金压力或将得到一定缓解，实现以时间换空间，而下一步重点是促进市场销售企稳。可以看到，近期多部门发声，也提出支持刚需和改善性住房需求。

不过，虽然近期政策预期利好，但是对于房地产市场的影响并没有立竿见影。对此，孟新增认为，近期多项政策利好提振市场信心，但短期销售仍处于筑底阶段，市场恢复仍需时间，经济修复、防疫形势等仍是影响市场的关键因素。

从目前来看，“因城施策力度有望继续加大，核心一、二线城市政策存在较大优化空间。降成本、降门槛仍是主要方向。比如，核心一、二线城市跟进优化‘认房又认贷’政策，继续优化限购政策。从政策内容来看，一线城市或更多聚焦在特定人群，比如人才、多孩家庭、老年家庭等。”孟新增还表示，降低交易税费也是政策调整的方向之一，包括契税、个人所得税、增值税等方面均存在调整空间。

孟新增预计，短期政策到位，企业资金压力有望得到缓解，行业关注点全面转向促销售，2023年上半年加快库存去化，乐观情形下商品房销售规模或保持小幅增长，预计2023年销售面积与2022年基本持平，但投资、开工下行趋势难改。

针对近期政策，诸葛找房分析人士也认为，金融支持房企融资，部分企业资金压力有望得到缓解，加上年底房企加快去库存提升回款目标，预计12月新房销售规模有望迎来回升局面。

与此同时，克而瑞分析师也表示，随着房企融资功能逐渐恢复，缺失的信心有望逐步重塑，那些尚在观望的潜在置业群体或将陆续入市，房地产交易也将逐步回归稳定，预计到明年二季度可能形成“市场底”。此外，各线城市大概率重启轮动修复。其中，核心一、二线城市有望“保温”，尤其是杭州、成都这类强二线城市，在市场出现走弱迹象时及时解绑政策，短期有助于提振市场情绪，成交或将继续走稳；弱二线及多数三、四线城市或将筑底徘徊，市场真正回稳仍需较长时间周期。

新京报记者 袁秀丽

编辑 杨娟娟 校对 贾宁