

国家统计局公布1-4月全国房地产市场数据

住宅销售面积及销售额同比上涨

广东建设报讯 记者陈克正报道：5月16日，国家统计局公布了《2023年1-4月份全国房地产市场基本情况》。数据显示，1-4月份全国住宅销售面积及销售额均同比上涨。

国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长付凌晖在国新办举行的新闻发布会上表示，今年以来，房地产市场需求较快释放，商品房销售有所恢复，住宅销售价格环比出现上涨，房地产开发企业资金状况有所改善。尽管房地产市场需求出现恢复迹象，但房地产投资和开发建设仍在下降，房地产市场整体处于调整期，稳定房地产市场，保障和改善民生，仍需要继续努力。下阶段，随着经济恢复向好，稳定房地产市场政策显效、市场预期好转，房地产市场有望逐步企稳。

房企资金紧张状况缓解

统计局数据显示，1-4月份，全国房地产开发投资35514亿元，同比下降6.2%；其中，住宅投资27072亿元，下降4.9%。1-4月份，房地产开发企业到位资金45155亿元，同比下降6.4%。受市场销售改善影响，房地产开发企业资金紧张状况有所缓解。

1-4月份，房地产开发企业房屋施工面积771271万平方米，同比下降5.6%。其中，住宅施工面积542968万



房地产市场整体处于调整期（资料图片）

平方米，下降5.9%。房屋新开工面积31220万平方米，下降21.2%。其中，住宅新开工面积22900万平方米，下降20.6%。房屋竣工面积23678万平方米，增长18.8%。其中，住宅竣工面积17396万平方米，增长19.2%。

住宅销售面积同比上涨

1-4月份，全国商品房销售面积37636万平方米，同比下降0.4%，其中住宅销售面积增长2.7%。商品房销售额39750亿元，增长8.8%，其中住宅销售额增长11.8%。

库存方面，连续两个月保持下降

态势。截至4月末，商品房待售面积64487万平方米，同比增长15.7%。其中，住宅待售面积为31429万平方米，同比增长15.4%。根据国家统计局公布的销售金额和销售面积计算，1-4月份全国商品住宅均价为10562元/平方米，涨幅为11.1%。

各地房地产市场冷热不均

“从今年前4个月全国房地产市场数据来看，当前房价涨幅相对较大，和各地放松限价政策、销售端改善房企调整定价策略等有关。”易居研究院研究总监严跃进认为，1-4月

份，全国商品房销售面积同比增速继续改善，这意味着今年一季度激活合理住房消费需求的工作是积极有效的。

“从4月份的数据来看，各地房地产市场的情况可以说是冷热不均，进一步说明因城施策的重要性。”严跃进认为，从各地反馈的情况看，二手房降温力度要更大，而一手房市场中还存在炒作价格倒挂盘的现象。因此，此类调整也根据供求两端有差异，其中销售端总体复苏回暖，而供给端表现较差，尤其是开发投资和新开工等数据。针对这一点，后续稳投资将是一项重要的工作。

又讯 5月18日，财政部发布公布2023年4月财政收支情况，1-4月累计，全国一般公共预算收入83171亿元，同比增长11.9%。其中，中央一般公共预算收入37561亿元，同比增长8.6%；地方一般公共预算本级收入45610亿元，同比增长14.8%。全国税收收入70379亿元，同比增长12.9%；非税收入12792亿元，同比增长6.8%。

1-4月累计，土地和房地产相关税收中，契税2064亿元，同比增长6.3%；土地增值税2252亿元，同比下降15.2%；房产税1529亿元，同比增长20.5%；耕地占用税458亿元，同比下降8.8%；城镇土地使用税861亿元，同比增长11.5%。

（据中国房地产报）

一线城市新建商品住宅售价环比上涨0.4%

广东建设报讯 5月17日，国家统计局发布数据显示，4月份，70个大中城市中商品住宅销售价格环比上涨城市个数减少，同比上涨城市个数增加。70个大中城市商品住宅销售价格环比整体涨幅回落、二手住宅环比涨幅回落更为明显，各线城市商品住宅销售价格同比上涨或降势趋缓。

4月份市场整体延续复苏趋势

4月份，70个大中城市中，新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨城市分别有62个和36个，比上月分别减少2个和21个，二手住宅减少个数较多。新建商品住宅和二手住宅销售价格同比上涨城市分别有22个和9个，比上月分别增加4个和1个。

58安居客研究院院长张波对记者表示，从4月份房价数据来看，市场整体还是延续了复苏的趋势，但城市

间的分化，区域性的市场波动依然存在，在前4个月新房成交量同比上涨的大背景下，房价的支撑力依然存在。

从新房看，4月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.4%，其中，北京、上海、广州和深圳环比分别上涨0.6%、0.4%、0.2%和0.3%；二、三线城市新建商品住宅销售价格环比分别上涨0.4%和0.2%。

从二手房看，环比整体涨幅回落更为明显。4月份，一线城市二手住宅销售价格环比上涨0.2%，其中，北京、广州和深圳环比分别上涨0.1%、0.3%和0.5%，上海由上月上涨0.7%转为下降0.2%；二、三线城市二手住宅销售价格环比均由上月上涨转为持平。

城市间房价涨落分化更为明显

诸葛数据研究中心高级分析师陈霄对记者表示，4月份70城新房、二

手房价格环比上涨城市数量均较上月减少，从环比变化来看，新房、二手房价格环比涨幅双双收窄。城市间分化更为明显，一线城市涨幅微扩，房价展现强韧性，北上广深四城房价均延续稳定涨势，二、三线城市涨幅则均有回落。

“今年市场复苏是从热点一、二线城市开始的，尤其是一线城市的市场复苏更是在土地层面得到双重体现。二线城市的分化在持续，包括成都、重庆、海口、武汉等在内的二线城市在4月份依然保持了房价的持续上涨，尤其是成都的一二手房都保持了相对高的上涨幅度。”张波分析道，长春、沈阳等城市呈现出一手房涨二手房跌的情况，更多的新盘促销带动入市节奏提升，但二手房市场的温度依然难提升。

张波进一步表示，三、四线城市的市场复苏总体依然偏慢，部分城市

的房价上涨仍显动力不足，为了加速区域市场热度提升，4月份不少城市在政策放松的同时，积极推出“团购”方式，通过价格层面的优惠来吸引更多的需求者加速入场，这在一定程度上也会导致城市总体房价阶段性波动。

从同比看，4月份，一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨2.0%，二手住宅销售价格同比上涨0.9%。二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨0.2%，二手住宅销售价格同比下降2.2%。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降1.9%和3.6%。

陈霄表示，4月份，相较于新房，二手房高位回落的态势更为明显。在经历了前两个月大幅回涨后，市场从强复苏转入弱修复阶段。预计5月份市场大概率延续稳定运行态势，较4月份波动幅度不会太大。

（据证券日报）

全国多地相继出台支持“团购买房”政策

广东建设报讯 记者陈克正报道：近期，全国多地相继出台房地产市场支持措施，其中包括支持团购折扣、提高公积金贷款额度等。

据不完全统计，今年以来，包括广东惠州、河南荥阳、江苏盐城、四川内江、吉林长春、浙江杭州等在内的近20个城市出台了“团购买房”相关政策。

惠阳区住房和城乡建设局于近期发布了《关于全方位宣传购房优惠政策

的函》，重点提到首付比例优惠政策、公积金优惠政策、房贷利率优惠政策、特价团购优惠政策、带押过户优惠政策、限售年限优惠政策以及港澳居民购房政策等。该函件内容显示，驻惠阳区内的各大银行首套房房贷利率目前为3.8%。首套房商业贷款最低首付比例由30%下调至20%，二套房最低首付比例下调至30%；对城乡居民在惠阳区购买商品住房给予特价、团购折扣，折扣可低至八折，

具体折扣点数以双方买卖合同签约为准。新建商品住房和二手住房由原来“取得不动产权证满3年方可转让”调整为“取得不动产权证满1年方可转让”。

5月12日，安徽省滁州市也发布了《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知，其中提到支持团购合法在售新建商品住房，并支持房地产企业在产业集聚区开展集体团购活动。团购的房源必须

是“五证”齐全的现房或准现房（即一年内竣工交付）。对满足团购条件购房的人（一次性购买3套以上），新建商品住房网签价格下浮不低于备案价格的85%。

对此，业内人士认为，支持团购住房的政策对市场的效果仍待观察，同时，需警惕在购房的选取上，相关部门对开发商和楼盘的选择上也需要更加谨慎，避免令购房者再次信心受挫。