楼市“金九银十”风光不再

今年的国庆长假，楼市降温明显，传统的“金九银十”火热场面也没有出现。中指数据 CREIS 显示，今年国庆期间 (10 月 1 ～ 7 日)，重点监测城市新建商品住宅成交面积较去年同期下降 33%。9 月楼市的低迷态势蔓延至 10 月。

国庆期间几大城市楼市表现

北京

新建商品住宅累计成交 15.74 万平方米，2019 年同期为 2.06 万平方米

上海

新建商品住宅累计成交 7.86 万平方米，较去年同期下降 42%，市场表现平淡。

深圳

新建商品住宅累计成交 10.99 万平方米，较去年同期增长 175%。

武汉

商品住宅累计成交 8.82 万平方米，较去年同期下降 55%，市场热度明显降低。

青岛

商品住宅累计成交 8.51 万平方米，与去年同期基本持平。

楼市疲软的主因

政策继续收紧 / 信贷紧张

九月楼市表现也很低迷

全国部分城市二手房成交量情况

城市	成交数(套)	环比变动	同比变动
北京 (全市)	12627	–21%	–27%
上海 (全市)	12040	–33%	–61%
广州 (全市)	6198	–27%	–56%
深圳 (全市)	1765	–14%	–79%
苏州 (市区)	4020	–11%	–25%
成都 (市区)	2533	–23%	–40%
武汉 (全市)	5192	–37%	–61%

9 月除杭州外，一二三线城市新房成交同比均出现下降

	城市	9 月新房成交面积 (单位：万平方米)	环比	同比
一线	北京	84	0	–31%
	上海	119	–28%	–30%
	广州	85	9%	–52%
	深圳	33	–48%	–31%
二线	杭州	129	24%	56%
	南京	70	62%	–6%
	武汉	201	37%	–16%
	成都	245	21%	–1%
	青岛	112	–10%	–28%
	苏州	93	26%	–10%
	福州	27	–48%	–53%
	厦门	11	–74%	–50%
三线	无锡	40.4	–34%	–12%
	东莞	27.4	–9%	–65%
	惠州	18.1	23%	–48%
	岳阳	0.6	–96%	–97%
	韶关	9.5	10%	–41%
	南宁	73.1	–11%	–41%
	江阴	4.4	–64%	–89%

房企评级遭下调，央行提出“两维护”

央行三季度例会提到“两维护”：维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益。

海伦堡

穆迪维持其“B2”企业家族评级和“B3”高级无抵押评级，但将评级展望由“稳定”调整为“负面”

恒大

被惠誉从“B+”级降至“CC”级；穆迪则将其从“B1”级下调至“Ca”级，维持其“负面”展望

富力

标普将其长期发行人信用评级从“B+”下调至“B”，展望“稳定”；惠誉则将其评级展望从“稳定”下调至“负面”

荣盛发展

标普给予“B+”评级，展望“稳定”；穆迪给予“Ba3”评级，展望“负面”；惠誉给予“BB–”评级，展望“稳定”