

●住房库存总量仍然偏高,且空间错配问题依然突出。一、二线城市库存少、投资增加率低,销售火爆,住房在当前及未来仍然短缺;三、四线及以下城市库存大,销售增长缓慢,且房地产投资、新开工依然强劲,去库存效果不明显。当前及未来库存压力主要体现在非重点城市当中。

●本轮楼市过热主要集中于一线城市与部分二线城市等热点城市,无论是热点城市房价的上涨幅度还是风险的积累程度,均已超过2009-2010时期,值得各界高度警惕。但是,全国楼市总体风险仍然处在可控的范围。

●本次调控在治本性政策与制度方面存在一定的不足:第一,炒房经济激励机制没有改变;第二,政府内部调控机制有待健全;第三,土地政策不够给力;第四,金融清查没有开展;第五,相应的财税调控政策没有出台;第六,限购政策作用有限。

●展望2017年,总体上,楼市将延续新一轮短期调整,但有不确定性。时间上,调整将持续一年左右。预计全国销售价格增幅将逐步回落,个别时间段也有可能出现价格回落。

楼市2016: 从惊心动魄到转危为安 由恐慌疯狂到恢复理性



●热点城市房价增幅从大幅增长到环比回落

2016年,热点城市房价增幅经历了从大幅增长到环比回落的过程。2016年2-9月,全国商品住宅平均销售价格分别为7394、7400、7449、7418、7322、7337、7362、7373元/每平米,同比分别增长14.39%、18.25%、16.28%、14.26%、12.30%、11.50%、11.51%、12.66%,涨幅皆超

过了2014全年(1.28%)和2015全年(9.11%)水平,其中3月份增幅为最高值,几乎为2015年全年同比增速的两倍。尤其是热点城市房价更是暴涨惊人,可以用“疯狂攀高、迅猛飙升”来形容,4月份,一线城市新建商品住宅销售价格同比涨幅更是达到33.9%,创造了历史新高,尽

管4月至9月份间涨幅略有收窄,但仍然保持同比增速在29%以上的高位运行。

进入10月份以后,受政府调控措施的影响,房价增幅环比下降。10月、11月连续两月,百城住宅均价环比上涨幅度均较上月回落,特别是热点城市房价环比下降明显。

●投资投机需求由迅速爆发蔓延到沉寂离场

本轮楼市局部热潮总体与一、二线以及部分三线城市异地购房比例高、投资投机需求爆发密切相关。住房需求是驱动楼市发展的最主要动力,包括消费需求(自住性、改善型)、投资性需求、投机性需求的释放或短期叠加会对住房市场产生重要影响。一般而言,与居民收入、人口结构有关的消费性住房需求,以及基于资

产保值的合理投资性需求通常会保持相对平稳增长和释放,而以套利、炒作为主的投资投机性住房需求具有短期迅速涌入楼市的特点,催化楼市虚火。从住房销量呈现的需求变动来看,本轮楼市局部高涨中住房投机成分占比最高,投机需求火旺。2016年以来,全国商品住房销售面积呈现了一波井喷式的波动增长过程,1-4月份

的同比增长率一度达到38.3%,创造了2015年初以来的峰值。1-9月份,全国商品房销售面积9.31亿平方米,同比增长27.14%,比2015年全年高出了20.27个百分点。但进入10月份后,受楼市调控措施的影响,投资投机需求瞬间沉寂离场,热点城市住房成交量呈现环比下行态势,部分城市降幅较大。

●开发投资增幅由快升到缓落再略有反弹

全国房地产开发投资同比增速扭转持续俯冲式下滑后,于2016年初有了明显的回升。2016年1-9月份,全国房地产开发投资7.46万亿元,同比名义增长5.76%,比2015年全年提高4.77个百分点。其中,住宅投资4.99万亿元,增长5.11%,比2015年全年提高

4.73个百分点,总体呈现快速上升到缓慢回落再略有反弹的过程。进入10月份以后,政府加强了楼市调控,但房地产开发投资继续保持平稳增长态势。

全国住宅开发投资在总体回暖调整过程中,不同类型城市间存在一定的差异。2015年10月至2016年9月

间,40个重点城市的房地产住宅开发投资同比增速保持温和上行,累计值同比增幅最高为6.2%,最低为2.1%,而非重点城市的同比增速在-1.43%和7.43%的区间调整运行,重点城市住宅开发投资累计量的全国占比保持在50%以上。

●住房供求空间错配持续加剧

尽管从总量上看住房销量大幅增长,名义库存不断下降,去库存取得了一些成效。但是,住房库存总量仍然偏高,且空间错配问题依然突出,表现为一、二线城市库存少、投资增加率低,销售火爆,住房在当前及未来仍然短缺;三、四线及以下城市库存大,销售增长缓慢,且房地产投资、新开工依然强劲,去库存效果不明显。

从库存来看,热点城市库存减少,三四线楼市库存压力仍大。据中国指数研究院统计,截止到2016年8月底,北上广深四个一线城市的商品住宅待售面积均不足1000万平米,且均呈现下降趋势。从去化周期来看,一线城市整体库存去化周期缩短,其中北京、上海、广州库存去化周期均不足10个月。2016年以来,以楼市四小龙——南京、苏州、合

肥、厦门为首的二线重点城市库存显著下降,甚至出现告急。与此不同的是,一些二线城市及三四线城市仍面临较大的去库存压力。从期房库存来看,2016年,以三四线及以下城市为主的全国非重点城市在期房待售面积、期房过剩库存都要远超过全国40个重点城市。当前及未来库存压力主要体现在非重点城市当中。从潜在供给来看,联系到非

中央广场“狂享开幕”新闻发布会召开



12月25日,中央广场开业新闻发布会在中央广场中央中庭盛大举行,君山置业领导、主力品牌商家代表、各行业精英、主流媒体等齐聚新闻发布会现场,共同见证了中央广场的品牌实力,12月31日中央广场开业在即,将成为枣庄的繁华新地标。

会上,中央广场董事长葛小华致辞,就中央广场开业前筹备情况、未来规划以及开业后的中央广场作了详细的介绍。

当天活动的一大亮点便是中央广场领导与记者的互动采访,就项目的规划理念、运营理念以及对未来的商业发展趋势展开了深入探

讨,并着重说明了诸多商家选择入驻中央广场的原因——品牌保障、经验保障、位置优势、50%自持率等,使得全体嘉宾对中央广场的开业更加期待。

据了解,开业期间中央广场将举行盛大的开业典礼,还有4天不间断的缤纷演艺。同时,为了回馈广大枣庄市民,准备了多重好礼。一万份价值千元的开业会员大礼包;全民大抽奖,最高奖项价值5万元;餐饮类满100送100,零售类2折起。

中央广场预计在本月31日试营业。作为枣庄首个体验式业态为主的购物中心,中

央广场较其他购物中心不同之处在于,摒弃传统的百货类,入驻超过50%的体验式商家,除了时代国际影城、炫酷色彩KTV、海洋王国、新华书店等主力店之外,必胜客、佐客牛排等知名连锁餐饮品牌,拉夫劳伦、依恋、Max Mara、百丽map、Topfeeling等时尚品牌都已全面进场。

此次新闻发布会,让在场的广大业主以及各媒体对中央广场有了更深层次的认识与了解,对中央广场未来发展给予期望,相信开业后的中央广场势必成为枣庄最具影响力的繁华中心。

(记者 苏羽 文/图)

●热点城市楼市由恐慌疯狂恢复理性和冷静

在经济下行压力仍然较大的宏观背景下,面对起初的楼市局部过热形势,政府没有及时发声,使得市场预期中央会为了保增长而放任房价上涨,从而引起市场恐慌,“抢房潮”大有继续蔓延之势。2016年年初以来随着热点城市房地产库存量的不断减少,部分城市从去库存转为抑制购房,在这种情况下,库存的告急、政策的收紧,使热点城市楼市完全陷入市场恐慌,最终导致房价爆发式上涨。恐慌性“抢房潮”不断涌现,在预期改变和恐慌心理驱动下,一些城市某些地段的楼盘呈现出“去年低价无人问,今年价高争先抢”的怪象。进入10月份后,热点城市政府相继出台了一系列的楼市调控政策,快速有效地稳定了房地产市场,热点城市楼市由恐慌疯狂恢复理性和冷静。

通过中国住房市场风险监测体系测度发现,全国35个大中城市普遍存在估值过高的风险。横向来看,热点城市的整体风险状况较为突出,而二线非限购城市的风险状况相对乐观。纵向来看,当前住房市场风险整体高于2010年,估值过高的住房市场将极有可能出现房价增速放缓甚至是房价下跌的情形。本轮楼市过热主要集中于一线城市与部分二线城市等热点城市,无论是热点城市房价的上涨幅度还是风险的积累程度,均已超过2009-2010时期,值得各界高度警惕。但是,全国楼市总体风险仍然处在可控的范围。第一,主要指标没有超越风险控制线;第二,本轮过热是局部不是全局性的;第三,本轮高涨与繁荣不是长期拐点;第四,有诸多政策工具可以备用。

2016年1-9月份楼市局部过热及其一系列问题的产生,是在固有的制度漏洞之下购房者、开发商、金融机构、中介等市场主体以及政府部门基于利益追求和心理预期开展合作博弈的结果。第一,经济下行、人民币贬值、资产荒、实体经济不景气与城市分化是引发楼市局部过热的重要环境条件。第二,驱动全社会支持或从事房地产投资投机的利益机制是导致楼市局部过热的深层根源。第三,市场主体合作博弈是楼市局部过热的整体原因。第四,巨量资金导入是楼市局部过热的主要源头。第五,“地王”频出是引起楼市过热与恐慌的直接原因。第六,地方政府消极调控是房价暴涨和市场恐慌的重要原因。

针对局部过热的楼市,2016年10月热点城市政府相继发起了一场密集而短促的楼市“阻击战”,各地将限购作为调控政策主轴,选择重启限购的政策模式。通过细化限购标准、提升二套房首付比例、扩大土地供给、进行预期管理、打击严重扰乱房地产市场秩序的行为等多种有力手段,快速有效地稳定了楼市,使热点城市楼市普遍降温。此次楼市调控主要表现以下几大原则:第一,中央监控、地方调控;第二,局部调控,整体不动;第三,抑制投机,保护消费;第四,一城一策,分区调控;第五,统一行动,集体出击;第六,边调边看,逐步完善。但是,本次调控在治本性政策与制度方面存在一定的不足:第一,炒房经济激励机制没有改变;第二,政府内部调控机制有待健全;第三,土地政策不够给力;第四,金融清查没有开展;第五,相应的财税调控政策没有出台;第六,限购政策作用有限。总之,本轮调控的政策原则具有精准性与协同性,政策措施具有短期性与行政性。

展望2017年,总体上,楼市将延续新一轮短期调整,但有不确定性。时间上,调整将持续一年左右。预计全国销售价格增幅将逐步回落,个别时间段也有可能出现价格回落。2016年全年的销售额及增幅都将创历史新高。2016年以后的几个月将延续库存减少的势头,2017年去库存压力将再次有所加大。投资在2016年有望保持在5%以上,在2017年年初经过波动后,全年可能会稍低于2016年的水平。空间上,市场调整也将呈现差异化的趋势。一、二线热点城市未来调整幅度可能将相对稍大。由于采取的政策有差别,市场反应程度和调整幅度将有所差异。但由于供求缺口大,预计2017年的投资将会增加。而三、四线及以下城市前期回升有限,未来回调幅度也将不大。预计投资增幅回落幅度可能会超过销售增长回落幅度。与此同时,需要警惕调整没有到位过热仍在继续、调整过速过猛、调整出现逆转等未来的市场不确定性。

住房城乡建设部近日表示,今年住建部一手抓热点城市控房价、防泡沫、防风险,一手抓三四线城市和县城去库存,目前已经取得一定效果。房地产调控领域,坚持分类调控、因城因地施策,强化地方主体责任,热点城市政府出台了限购、限贷、增加土地供应、打击开发商和中介机构违法违规行为等措施。在各方共同努力下,热点城市房地产市场正逐步趋于稳定,社会预期有所转变,市场走势出现积极变化。据国家统计局数据,今年10月份、11月份,一线城市和热点二线城市房地产市场明显降温,房价环比涨幅快速回落,房价走势明显趋稳;全国已竣工的商品房待售面积自今年3月份起,连续9个月下降。

据央视新闻客户端12月26日消息,此外,今年住建部积极指导和督促库存较大的城市和县城落实去库存政策措施,各地认真落实中央关于推进供给侧结构性改革的工作部署,通过综合采取鼓励农民工和农民进城购房、推进棚改货币化安置、发展跨界地产、用足用好住房公积金等多种措施,推进去库存取得了重要进展,全年三四线城市库存面积减少了2亿平方米。

对于明年的房地产调控走向问题,住房城乡建设部部长表示,明年将坚持分类调控、因城因地施策,大力支持居民自住购房需求,抑制投机性购房,切实抓好热点城市防泡沫、防风险工作。按照供给侧结构性改革的要求,继续坚定不移抓好三四线城市和县城房地产去库存。加快推进住房租赁市场立法,推进机构化、规模化租赁企业发展,努力构建购租并举的住房制度。加强住房市场监管和整顿,规范开发、销售、中介等行为。加快研究建立符合国情、适应市场规律的房地产基础性制度和长效机制。住房城乡建设部今天表示,明年将安排600万套棚改任务,确保棚改三年1800万套的目标完成。同时,明年将继续因地制宜推进棚户区改造,推进公积金体制改革,用好用足公积金。据介绍,今年1-12月,全国棚户区改造开工600万套。棚改货币化安置比例达到48.5%,比去年提高18.6个百分点,全国新入住公租房266万户。

人
人
参
与
环
境
整
治
天
天
享
有
健
康
生
活