

2013 第四季度楼市大猜想

2013年前三季度,房地产的列车在楼市的轨道里滑行了颇不宁静的轨迹,第四季度以后的楼市将上演怎样一出“惊心动魄”的大片?调控政策层出不穷、地产群雄争霸全城、购房者举棋不定,这些都构成地产众相。在十八届三中全会召开前夕,分析当前楼市,展望未来走势成为业界关注焦点。日前,以“房地产市场现状及四季度走势研讨”为主题的论坛在上海举行,会议围绕市场走势及政策取向进行了激辩,认为中国楼市正进入新的判断与抉择期。

第四季度已经走过三分之一,而楼市在重重迷雾下,地产列车到底该如何前行?让我们根据2013年前三季度楼市变化的种种迹象,对第四季度及以后的楼市进行一下大胆猜想。

政策:或有新的调控政策推出 房产税成猜想热门

关于新政的推断,都把目光集中在三中全会这个时间点上。据悉,房产税试点扩大是管理层2012年确定的事情,但并未如外界预测那样推进。房产税试点推进,恐怕是2013年房

地市场最大的变数。房产税使物业所有者的持有成本上升,无疑会有力抑制投资性需求。

此外如果说2013年楼市有什么政策利好的话,另一个就是城镇化所带来的庞大购房需

求了。有业内人士认为,近期城镇化已经成为一个高频词汇,城镇化将使大量农业人口成为城镇人口,“市民化”将激增城市住宅刚性需求量,而刚需不受调控,今后楼市主要由刚需支撑。

房价:新政若出台楼市将降温 房价稳增长

虽然还有很多不确定的因素,但第四季度楼市“稳增长”已成定局:从政策面分析,“限购”、“限贷”、“限价”等政策将持续。新政策加码和新调控手段出台,概率很大。下半年,政策不但不会放松,而且会进一步收紧。房地产税试点如果出

台,楼市降温将立竿见影。房价方面,从市场分析,“金九”前枣庄楼市已迎来首轮开盘潮,房企争相开盘抢占市场先机!首套和首改入市,金秋季节“抢收”征兆已经开始显现。楼市“金九”已结束,给人无限猜想的“银十”也已悄然收

尾,10月21日至29日总成交量达367套,而整个10月枣庄楼市共成交商品房1105套,整个“金九银十”枣庄楼市的商品房成交量较去年有了大幅度的提高,由此可见住房需求和改善性需求正在持续增加,而房价也将会随之稳增长。

房企:未来两极分化态势将更加明显

业内人士普遍认同的是,未来房企两极分化,强者愈强、弱者愈弱的态势将更加明显,但充满悬念的是,随着越来越多的房企进行转型升级、战略调整,他们的江湖地位又会有怎样的变化?

可以预测,未来一线房企的范围不会有变化,但排序肯定有调整。中原地产分析人

士则认为,保利的扩张会快于万科,“因为央企背景拿地便利,风格激进,2009年做过增发,刚需盘占比较大。”

但也有人认为,恒大同样有潜力。在很多人眼里,它是土地储备最多、布局最广的地产商,触角遍布200多个城市,且以三四线居多,在未来城镇化背景下大有可为。

不过,也有分析人士指出,随着房地产行业暴利时代的结束,未来销售量并不代表着赚钱多,光有千亿俱乐部的光环并不够,如何缩减成本,增加利润才是王道。眼下,这个问题已经被越来越多的房企意识到。很明显,2013年,大房企的新元年将要开启。

晓丹/文



2013枣庄金牌户型颁奖典礼

暨 枣庄日报置业俱乐部置业知识讲座

主办单位: 枣庄日报社 支持媒体: 枣庄日报 枣庄晚报 枣庄新闻网

- 金牌户型展示
- 置业知识讲座
- 装修知识讲座

金牌户型获奖楼盘:

亿和嘉苑 闽峰·赛纳斯城 中坚一品 远航·未来城 美星花园 东湖湾
江北绿城 中安·道南里 优山美地 东湖龙城 东湖阳光 (排名不分先后)

金牌房源限量特惠
听讲座 享优惠

机会不容错过!

时间: 2013年11月2日8:30 地址: 市中区青檀路中粮大厦第二会议室

报名热线: 3127930 13791441603 13406909182