

房企加大去库存化 楼市供需总体宽松局部过剩

房地产市场经过前几年火热的开发之后,如今已呈现供应宽松的局面。住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹日前介绍,2011年以后,中国楼市的供需关系已经发生改变,从此前的“总体偏紧,局部过紧”,已演变为“总体偏松,局部过剩”。业内人士指出,目前楼市正出现两大趋势,一是房企加大去库存化,另一个是调控逐步去行政化。

市场供应大于销售

前几年各地热衷于开发房地产,如今,楼市供应速度已快于销售速度,而住房库存也悄然翻倍。秦虹表示,过去,国内楼市的供求是偏紧的,但是近两年,国内楼市的供应增速快于销售的速度,局部地区确实已经供过于求。

统计显示,截至今年8月末,商品房待售面积56160万平方米,与低点时(2012年3月全国商品房待售面积为30122万平方米)相比,增幅达到86.4%。过去两年多,全国商品房库存几乎翻倍。与2010年年中相比,最近4年来,全国商品房库存增加了约190%。

根据上海易居房地产研究院的监测,截至8月底,全国35个城市新建商品住宅库存总量为26931万平方米,环比增长1.3%,同比增长22.6%。35个城市

新房去化周期为17.5个月。

“近几年来市场供应量迅速上升,主要由3个原因所致。首先,为应对金融危机,2008年国内释放大量流动性,但由于实体经济不振,大量的资金直接或间接地进入了房地产领域。”秦虹说。

秦虹分析,其次,2011年1月26日,我国推出了调控楼市的“新国八条”,祭出限购和限贷政策,并使得全国40多个城市开展限购。受此影响,投资房地产的形式也发生了变化,从直接购买房产过渡到购买房地产信托等。这些资金又进入房地产开发投资领域,成为供给资金。第三,从2011年开始,地方政府对土地财政的依赖程度明显提高,土地出让的速度加快,使得供给端的增长速度很快。



虽然市场供应充足,但仍存在结构性问题。“中国房地产市场结构问题未来会越来越明显。以前是供给不足,现在是结构问题。”秦虹说。

秦虹表示,“结构性”体现在两个方面,一是人群结构,房屋在不同人之间分布不均;二是城市结构,不同城市的市场形态差异较大。

当前存在结构性问题

一方面是供大于求,“整体市场供大于求的形势已经确立。”中原地产首席分析师张大伟表示,过去两三年,我国房地产市场的供需关系发生彻底逆转。多地出现的“空城”、“鬼城”表明,“去库存”将成为很多地方的难题。

他又指出,一线城市供不应求的基本面没有改变;

而在二三线城市以及不少四线城市,供大于求的形势明显。

另一方面是改善型和刚需仍未满足。据了解,目前中国房地产市场80%以上是自住型的需求,其中改善型需求占主体。全国24-28岁适婚人口1.3亿人,8000万在城镇,5000万在城市。城镇化率提高也会带来新的住房需求。

未来调控去行政化

过去,为抑制房价飙升,各地曾出台限购政策,现在,房地产市场趋冷,大多数城市调整了限购措施,此外,人民银行和银监会也调整了限贷政策。

住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌认为,过去十几年楼市调控始终盯着房价,认为房价的调控可以用行政的手段来控制。但实践证明,用限购限贷的办法可能在一定阶段发挥了作用,但是往往使市场的信号扭曲了,会把有效的改善型需求,甚至刚性需求也遏制住了,不利于经济的发展。

近来各地相继松绑楼市限购政策,就是地方政府对楼市调控的“去行政化”,楼市调控正在从以政策为主

导转变为以供需为主导。住房和城乡建设部副部长齐骥说,近期的房地产市场政策主要是借市场调整的窗口期,把一些行政色彩比较浓的干预措施尽可能剔除。

“用市场的手段调控市场的问题,将是下一步调控的主要方向和手段。未来一段时期,政府将更倾向于运用金融、财税等市场化手段,而行政化手段相信会越来越。”住房和城乡建设部新闻发言人倪虹表示。

有关专家建议,房地产市场在去行政化的过程中,应逐步完善相关的改革措施,建立房地产调控的长效机制。最终,通过市场规律的传导,达到调整市场结构的目的。



中坚1878项目推荐会11月9日盛大举行 银座主力店入驻 民国风情街如虎添翼

11月9日晚,被冠以“枣庄发源地,齐鲁第一街”的中坚1878民国风情商业街项目推荐会在枣庄大酒店举行,400多名意向客户及市民参加了此次盛会。推介会上,项目负责人就项目定位、建筑规划、产品特色、品牌实力、核心优势、市场前景及招商运营工作,进行了详细介绍。本次项目推荐会是继10月19日“中坚1878豪车美女巡游正式亮相”之后的又一盛会。高端典雅的舞台演出也给现场观众一次视觉享受。会上主办方还宣布:银座入驻中坚1878。

此次项目推荐会邀请到了国内著名建筑规划专家卢根好先生、一线商业地产操盘手朱奕敏先生、商业投资王牌顾问项铭先生,与在场的市民一起分享有关商业建筑规划、商业业态选择、商铺投资理念、家庭理财技巧和投资风险规避等知识和经验。现场听众对由中坚集团、美星集团强强联手的发展企业背景实力及中坚1878项目情况有了更加深入的了解,采访中纷纷向记者表示:投资中坚1878心里更有底了。

据悉,中坚1878民国风情商业街位于解放路与胜利路交会处,紧邻著名的中兴公司,它是融汇城市记忆、文化遗存、风情体验、爱国教育、时尚休闲购物的城市地标项目,



是枣庄最具特色的具有民国风情韵味的最美商业街,也是枣庄唯一的RBD模式的商业项目。该项目属于枣庄三角花园核心商圈,规划总建筑面积近15万平方米,是开发企业继在枣庄投资兴建17万平方米的“美星花园”之后又一力作。项目立项之初,就引入了上海新天地、武汉1911等一线城市的规划设计理念,近千方的大型地下停车场、首层6米层高一隔为二、全部泛首层街铺设计等,在街区设计上

具有一定的超前性。中坚1878,是一个以商业、文化并举,兼具旅游、商务、餐饮、购物、休闲、娱乐、办公、居住于一体的复合型一流商业项目,是枣庄商业中心、交通中心、人流物流最集中的区域,是未来最繁华的黄金宝地。

银座入驻中坚1878,是本次项目推荐会的最大亮点。山东银座商城股份有限公司拥有92家大型现代化商场、140多家便民连锁超市,经营面积260多万平方米,从业人员15万多人,经营网络分布在山东省、河北省及河南等地。银座入驻无疑使中坚1878民国风情商业街如虎添翼,此外中坚1878还与横店影视基地、肯德基等数十家商家达成意向合作,为中坚1878民国风情商业街的繁荣及周边商圈提供商业与人气保障。

据现场来自利民的李女士说:“一直关注这个项目,香港街、商城、购物中心都在周围,做生意讲究人气,大半个城市都聚集这儿,消费自然就旺,出入那么方便,地下停车位又多,第一批投资这个项目的性价比适当会低一些,升值空间就会大一些,,只要价位在我的预期承受范围内,想买个商铺,自己经营,今天听了项目介绍,更有信心了”。记者在活动现场看到,很多客户当场咨询情况,并对项目充满期待。(记者 池研)