

# 楼市供求或需两年恢复正常 岁末各地推地积极性大增

## 楼市供求仍需两年恢复

根据中原地产市场研究部数据,截止到目前,北、上、广、深四大一线城市住宅地块的卖地金额高达3275亿,这一数据不仅超过了去年全年的交易记录,也是历史上首次突破3000亿元大关,并有望突破3500亿。

从楼面地价来看,一线城市成交的203宗住宅土地平均楼面价高达11781元/平方米,同比2013年的7571元/平方米上涨55.6%。

记者亦多方调查获悉,和一线城市的全年将创新高相比,三四线城市土地市场较为惨淡,低溢价成交为常态。

根据中国指数研究院的监测,全国300个城市中三四线称11月的土地仅土地出让金为269亿元,环比减少51%,同比减少79%。

中国房地产业协会副会长任志强介绍,从全国的地价来看,一线城市地价处于一个快速上涨的过程,二、三、四线城市的地价仍处于下降的趋势。

谈及一线城市土地市场的量价齐增,中国房地产学会副会长陈国强表示,在楼市分化格局下,受产业、资源、人口导入等诸多因素的影响,开发商纷纷撤离三四线城市而回归至一线城市。



根据往年的经验来看,土地市场供应的小年,即是次年楼市成交的大年。

受房地产市场下行的影响,2014年的土地市场并不乐观,根据国家统计局的数据显示,前9个月,土地购置面积增速持续为负,且在10月才由负转正,同比增长1.2%。

在住建部政策研究中心主任秦虹看来,这一规律并不会如实反映在2015年的楼市上。

秦虹介绍,截止到今年10月,商品房销售占到正在施工的商品房面积的比例是历史最低的,不到10%,最高点的时候是16%,这也意味着在建房屋中90%未卖出去。

在秦虹看来,商品房的供应量很大,卖得少,建得多,全国总的供求关系还是处于偏松、部分过剩的状态,这也意味着,即使出台有利于房地产行业发展的政策,市场的恢复也需要一定的时间。

秦虹测算,截止到6月份,全国的供求关系,大概需要两年才可以恢复正常。

## 各地推地积极性大增

长沙12月也有18宗土地挂牌截止,土地总出让面积为1626121.85平方米,环比上涨673%;挂牌出让的起始价达47.92亿元,环比上涨164%。

“一方面在一系列刺激消费的楼市新政出台后,楼市趋稳,房企拿地的积极性增加,地方政府也希望借此窗口推地。”张大伟介绍,另一方面,和上市房企赶跑年度销售任务一样,地方政府年底前推地也有完成供地任务的要求。

不过,这也存在一定的矛盾,“从分类调控和稳定市场的角度,库存量大的地方要减少供地,去库存。”上海易居房地产研究院研究员严跃进如是介绍道。

中房协名誉副会长朱中一也表示,年底至明年的一个重要时期,楼市的一个重要方向即是消化和盘活存量,以稳定市场。

在解释当前楼市存在的差异化过

剩时,秦虹称,和2010年后地方政府的土地财政的推波助澜有很大的关系。“2010年之后,地方政府上了很多基础设施的项目,需要大笔资金,房价贵的地方,卖高价地,地价低的地方,多卖地,提高容积率,多收资金。土地供应大幅度的增加,容积率大幅增高,如此也导致供给量在2010年后出现了快速增长的状态。”

严跃进认为,虽然商品房销售在一系列新政下相比前三季度有所恢复,但供应量也在同步恢复,这也将一定程度上减少去库存的周期。

“当然,从地方的角度说,土地作为重要的财政来源,一旦减少供应和成交,地方的财政收入也骤降,并将直接影响地方的工程和债务情况。”严跃进认为,长期来看,应该抓紧推进诸如房地产税改革等楼市调控的长效机制。

# 国家信息中心: 楼市持续调整 房价会合理回归

12月8日,据中国国家信息中心最新报告表示,2015年房地产新常态下的投资增速料会进一步下降,房地产市场将持续调整,房价会继续进行合理回归。

报告并称,在长效机制未完全建立前,差异化行政调控政策不应完全从一线城市退出;而地方政府救市时应考虑长期效果,让市场在资源配置中发挥决定作用。

此外,国家信息中心认为,房价调整的区域差异较大,一线城市也将难逃向下的趋势,各地的价格变化与库存量关系密切。“前几年房地产需求购买力透支,影响房地产市场需求进一步释放。随着经济进入新常态,购房需求会进一步受到遏制。较高的待售面积以及较谨慎的货币政策在短期都会难以改变,在政策不会出现大的变动下,房地产市场不具备大幅反弹的空间。”报告表示。

当前房地产市场虽然比较低迷,但房价整体上并未呈现大幅下降,尤其是一些前期涨势迅猛的一、二线城市。如果当前因为经济下行重新回归到对房地产经济的依赖,那么转变生产方式和转变经济结构就不可能实现。

该中心同时预计,明年上半年房地产市场可能会延续2014年第四季度去库存化的积极影响,明年下半年需求在没有政策刺激下将会重新陷入低迷。受房地产调控政策和货币政策等因素影响,楼市出现持续调整,进而导致房地产投资和销售明显下滑,房地产开发商拿地热情大幅下降。

该中心认为,2015年房地产开发投资应该会进一步下降,投资同比增速可能在8%左右。

2015年的经济发展注定具有很多的不确定性,但随着经济进入新常态,房地产调控思路也更清晰,既不会将房地产“妖魔化”,继续过度打压;也不会继续将房地产“工具化”,采取过度刺激政策以拉动经济。

该中心同时指出,地方政府在出手救市时应综合考虑短期和长期效果。短期来看,托住房地产价格可以维持高地价,对支持地方财政确实有利。但高地价必然提高当地实体经济投资和经营成本,制约经济长期发展,必须统筹考虑好地方经济近期效益和远期效益的关系。

报告指出,虽然不断释放的改善性需求、城镇化及资产保值增值等因素成为促进房价向上的动力,但人口老龄化、利率市场化、全球流动性紧缩、房产税及不动产登记制度等预期将带来房价向下压力,两种力量的交互作用将极大影响房地产市场的整体预期和需求,房价继续进行调整的趋势难以根本改变。

报告还表示,从中长期来看,政策会从“过紧”回归到“常态”,非常规的大规模刺激政策不会再现;在长效机制未建立前,区域性调控政策还需贯彻,一、二线城市的差异化调控政策不应完全退出。

国家统计局数据显示,1-10月房地产开发投资同比增



长12.4%,比去年同期下降6.8个百分点,呈现逐月回落态势;同期商品房销售面积同比下降7.8%,销售额下降7.9%;10月国房景气指数则为94.76,比上月提高0.04点。而11月的央行降息利好房地产市场,虽然降息对刺激房地产市场信心及短期需求量将立竿见影,但从中长期看楼市仍需时间走出低迷。