

2014年末楼市成交量再创新高 楼市翘尾意味什么

去年下半年,各地楼市限购继续松绑,信贷政策持续松动,房企为消化库存普遍以价换量。以上因素共同推动12月楼市回暖,70个大中城市房价环比降幅继续收窄,新建商品房成交量再创新高,一线城市“量价齐升”。

年末翘尾因素会不会带动今年楼市继续反弹,成为焦点。专家预测,进入2015年,房地产市场将延续当前宽松的政策环境,市场预期将继续好转,一季度价格下降城市数量或继续减少。而楼市调控将进一步弱化行政管控,充分发挥市场作用,最大限度地改善居民实际住房条件。

1月18日,国家统计局公布的70个大中城市住宅销售价格情况显示,去年12月,房价环比总体降幅继续收窄,新建商品住宅成交量再创新高,其中一线城市成交量与价格全面回升。

2014年,随着住房投资投机全面退潮,商品住宅首次进入过剩局面,大中城市房价由全线上涨到普遍下跌。那么,年末翘尾是否预示着2015年楼市将全面回暖呢?

限购政策退出,银行信贷宽松,房企倾向以价换量

“受前期信贷政策调整、央行降息、年底开发商为消化库存加大推盘力度等多重因素影响,去年12月新建商品住宅成交量环比增长近9%,再创年内新高,房价环比降幅也继续收窄。”在国家统计局城市司高级统计师刘建伟看来,12月70个大中城市楼市最显著的特征就是房价环比降幅继续收窄,一线城市成交活跃。

与11月相比,12月新建商品住宅和二手住宅价格综合平均降幅分别为0.2%和0.3%,均比11月份收窄0.2个百分点;降幅比上月收窄的城市分别有48个和36个,占比都超过了一半;环比上涨的城市分别有1个和8个,分别比11月份增加了1个和2个。

楼市回暖受益于第四季度楼市限购松绑、银行信贷松绑等众多提振政策,更是房地产企业去库存策略的结果。“12月,房企的推盘促销心态依然不减,供应量依然处于高峰。”链家地产研究部张旭分析,年末房企为完成年度销售任务,以价换量还是主要策略,市场的整体走势以平稳为主。“高库存下房企不具备调高售价的动力。”

不过,楼市分化依然明显。同一城市不同楼盘冷热不均。以北京为



例,12月,低端楼盘,特别是均价低于2万元/平方米的楼盘,成交量明显增加,约占纯商品住宅成交的一半;而5万元以上的高端市场依然差强人意。

不同区域、不同城市也冷热不均。12月,一线城市房价整体平均上涨,新建商品住宅和二手住宅价格环比平均涨幅分别为0.1%和0.4%。4个一线城市新建商品住宅成交套数环比增长均在15%以上,远高于全国平均水平。而二、三线城市房价仍然

下降,只是降幅缓慢收窄。

“一线城市二手房价格出现自6月下跌以来的首次全部上涨,一线城市的价格止跌回升迹象明显。”张旭表示,10月起,在房贷新政以及降息等各类政策的支撑下,一线城市开始筑底,11至12月市场呈现出反弹迹象。年底在降息、公积金贷款调整等宽松化政策的支撑下,市场需求得到明显释放。在成交上涨的支撑下,价格下跌速度也明显放缓,甚至止降。

市场、政府各归其位 行政调控手段尽可能淡化

值得一提的是,2015年楼市格局将建立在直接干预楼市的行政调控手段逐步退出市场的基础上。除一线城市及三、四线城市外,全国楼市近10年来首次出现依靠市场自行调节的局面。

去年底,住房和城乡建设部副部长齐骥曾明确表示,除了几个特大城市,由于人口规模控制问题没有放开之外,大多数城市已经把几年前推出的限购措施进行了调整。取消限购、限贷等楼市去行政化的政策并非救市,而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。

“未来中国住房政策的取向应是通过弱化行政管控,使市场机制能够充分发挥作用;通过深化市场改革,最大限度地改善居民实际住房条件。楼市政策目标将是建立自住为主、适度投资、市场调节、政府监控的市场架构。”社科院财经战略研究院城市与房地产研究室主任倪鹏飞认为,行政管控过多扭曲了市场信号,造成开发商和购房者对房价的非理性预期,助长了市场短期波动,降低了市场供给效率。

实际上,从去年以来,政府就已经将主要精力从对住房市场的直接调控干预上转向了完善制度与监管等三大方面:

一是包括住房保障体系、产权登记制度在内的住房制度建设;
二是加快包括棚户区改造在内的保障性住房建设与分配;
三是加快完善住房金融体系,特别是政策性住房金融服务,以最大限度支持政策性住房建设及普通职工的住房消费需求。

“未来地方政府将会从越位到退位,从错位到归位,从缺位到补位,立足于市场规律办事。以前的人为造城行为将大大减少或不复存在。”安徽工程大学副教授蔡书凯分析,地方政府房地产市场利益相关者的角色会进一步淡化。

蔡书凯表示,如要让地方政府更好地实施管理本位,需要一些外部的辅助条件,最重要的是通过房地产税、转移支付等,保持地方政府财力的可持续性。

整体告别“单边上涨”,一季度一、二线城市或企稳

纵观2014年,楼市调整幅度之大远超年初市场预期。去年1月,楼市还处于高烧状态;3月华东地区打响了降价第一枪;7月全国楼市进入房价环比下降通道;9月70个大中城市房价均已低于去年同期;12月,杭州、宁波、海口、温州、金华五城市房价已低于2010年价格,市场调整之深可见一斑。

“2014年,中国房地产市场首次出现了非政策因素导致的市场下行,

本轮房地产市场的深度调整也基本宣告了房地产过去黄金十年的结束。”中原地产首席分析师张大伟说。

去年,房地产固定资产投资回落明显,房地产投资增速下滑也成为去年宏观经济增速换挡回落的重要原因。随着住房投资投机全面退潮,商品住宅供应首现过剩。城市间市场分化加剧,一线城市回落幅度最大,土地市场整体下行,区域差异愈加显著。

张大伟认为,由于2013年楼市暴涨透支了需求购买力,而近些年来部分城市房地产过度开发又导致供应量持续增长,这就导致楼市整体告别绝对短缺,不再可能重现过去十几年“供不应求、单边上涨”的高增长局面。“经济步入新常态,中国房地产市场也有望回归理性。预计2015年,大部分房企的经营策略将依然以平稳去库存为主,价格调整到今年一季度才有望出现明显企稳。”

“进入2015年,房地产市场将延续当前宽松的政策环境,市场预期将继续好转。”张旭认为,随着市场成交量的继续攀升,新房价格优惠的力度

将明显减弱,而二手房业主降价的动力也将不足,预计2015年一季度价格下降城市数量有望继续减少,部分率先好转城市价格甚至出现回升。

市场乐观情绪与年初火爆的一线土地市场有关。中原地产市场研究部统计数据显示:1月上旬,一线城市成交土地合计14宗,楼面价及溢价率均创2014年来的新高,延续了去年11月以来一、二线城市土地市场急速升温的趋势。其中5宗住宅用地成交的楼面价达到了17353元/平方米,已接近市场在售楼盘价格,这也强化了一线城市已筑底企稳的市场预期。

不过,与市场积极派相比,也有不少研究机构认为楼市调整持续的时间将超预期,或将持续全年。社科院发布的《住房绿皮书·中国住房发展报告(2014—2015)》预测,由于库存规模较大,市场预期难以较大改观,今年我国一、二线城市房价将继续下滑,三、四线城市房价将稳中有降,但房价以软着陆为主,不会出现整体崩盘,一线城市住房市场预计2015年下半年复苏。

“码”上有洋房

精彩楼盘,“码”上呈现。“码”上房展,马上有房。由本报提供的“码”上房展,方便用户及时、全面了解楼盘、房源数据,为开发商、二手房提供一个永不落幕的房展会。

“码”上房展,利用二维码的桥梁作用以及强大的产品展示功能,彻底突破平面媒体的局限,实现平面、网络跨媒体融合,让传播更立体、更多元、更迅速。消费者只需扫描二维码,就可获知各楼盘项目的信息,包括楼盘位置、价格、户型、优势、近期活动、工程进度等等。

如您也期望自己的楼盘、房源可以在此展示,请联络: 15216328052。

