

五月楼市再升温 分化走势仍将延续

日前,中国指数研究院发布的最新数据显示,5月份全国100个城市新建住宅平均价格为10569元/平方米,环比由跌转涨,涨幅为0.45%。市场人士普遍认为,楼市新政持续发酵、股市走强刺激需求、经济企稳预期增强等是近期楼市“升温”的重要因素。不过,在整体“供大于求”格局未变、居民资产配置趋势日益多元化的背景下,未来房价上涨空间有限,分化走势仍将延续。

5月成交创6年新高

最近,楼市似乎已经感受到了初夏的温度。在价格上,与4月份相比,5月价格环比上涨的城市数量增加9个,价格环比下跌的城市数量则减少了8个。而在成交量上,5月份30个典型城市新建商品住宅成交面积环比增长15.5%,同比增长34.9%,亦创下了近6年的同期新高。

具体看,我国一、二、三线城市成交量均有不同程度的上升。其中,一线城市5月份成交量同比增幅由4月的59.2%上升至82.7%;二线城市由4月的25.0%上升至25.3%;三线城市则由4月的25.5%上升至32.1%。

对于近期房地产市场的表现,中国指数研究院在其报告中分析指出,近期货币政策利好持续加码,地方层面也紧跟中央步伐积极出台相应的“促需求”和“稳消费”政策,与此同时,各大房企也都顺势加大了推盘力度,这些都为楼市回暖增添了动力,最终促使住宅整体成交量的平稳释放。

中央财经大学经济学院教授张铁刚说,近期房价的回暖受到流动性、资本市场以及楼市自身供需等多重因素的影响。“首先,央行近期的降息降准在一定程度上保障了市场整体的流动性;其次,资本市场的火热也对房地产市场产生了传导;最后,楼市前期已经经历了一轮较为充分的调整,自身也有回升需求。”张铁刚分析。



楼市“红五月”预示着楼市政策已经见效,也预示着中国房地产市场将实现“软着陆”。

展望未来 楼市整体回暖趋势明朗

但在黄翰看来,接下来地方政府应继续坚持“分类指导,因地施策”的原则,根据不同城市实际情况,出台有针对性、差异化的楼市政策,积极促进房地产消费。同时,房企应继续优化推盘与定价策略,积极去化库存。

从北上广深等一线城市来看,楼市“红五月”的成色更足。

据链家地产市场研究部李巧玲介绍,5月北京市二手住宅网签量为16627套,成交量虽环比下降3.8%,但是同比上升140.0%。成交均价为每平方米36084元,环比上涨2.2%,同比上涨4.6%,延续稳中有涨趋势。

记者也了解到,5月,一些知名地产商都在借政策利好加快推盘。“央行年内二次降息后,北京房贷市场咨询和成交量迎来双重上涨。”房地金融中介伟嘉安捷分析师吴昊告诉记者,5月份北京个贷市场成交量环比上月上涨12%左右,贷款咨询量也比上月涨幅20%左右。

中国指数研究院常务副院长黄翰表示,楼市整体回暖趋势明朗,但部分城市库存压力较大,供求关系仍较紧张。

分化走势仍将延续

值得注意的是,短暂而局部的回暖并未改变总体房价同比仍然下跌的事实。统计显示,尽管跌幅收窄,但5月份全国100个城市住宅均价同比仍然下跌了3.73%。其中,南通、西安等37个城市同比跌幅在5-10%之间,而桂林、三亚等16个城市同比跌幅更是超过了10%。

专家指出,我国房价拐点的形成,是人口拐点、经济结构、收入格局

和居民财富配置转型等趋势性因素共同作用的结果。因此,如果将近期适度的回暖视作房价重返“大涨通道”的前奏,那么显然是不够严谨的。

“事实上,与欧美发达国家的城镇化水平相比,我国房地产业还有巨大的发展空间。但是就目前而言,我国人口仍过度向大城市集中,区域位置不同的住宅价格差异巨大,不同地区楼市分化明显。可以预计,接下来

房价仍会呈分化走势,热点地区涨幅可能较高。”张铁刚表示,未来房地产格局向扁平化发展将会是一个合理的方向。

作为普通购房者,应该如何看待近期楼市的回暖呢?业内人士建议,市民买房置业时要结合自身家庭的实际需求,不要因冲动或投机心理而入市,选择区域时也应尽量避免价格涨幅过快、炒作氛围过重的片区。

寻找枣庄好房子 评选完美谢幕

自活动开办以来,经过市民多轮热情投票,“枣庄好房子”终于浮出水面。这些楼盘无一例外均出自实力开发商麾下,既有品牌开发商枣庄市场升级力作,也有在市场上出类拔萃的传世豪宅,淡市中创造日光神话的精品刚需盘。当然通过评选也可以看出市民选择房子的标准也越来越高,居住舒适度、周边配套、升值潜力这三个角度成为大家评判的标准。

近年来,人们对居所的要求又回归到了最基础但却最核心的“居住”功能,人居文化不断渗透、融入到建筑以及景观中,这成为好房子的真谛所在。

寻找枣庄好房子评选活动如火如荼的进行了一个多月,无论是耳熟能详的老品牌房企,还是刚刚在枣庄市场上崭露头角的楼市新面孔,在本次评选活动中全面交锋,各自拿出看家本领,除了展示过硬的产品质量之外,还凸显了其标新立异的一面。经过激烈角逐,寻找枣庄好房子的评选最终落下帷幕,经过全面系统评审,评出市中区和薛城区、新城区十家优质楼盘。他们分别是远

航·未来城、中原·东湖阳光、四季菁华、颐润园、清华园、中安·鸣翠苑、泉兴华庭、东湖明珠等。这些楼盘既有品牌开发商枣庄市场升级力作,也有在市场上出类拔萃的传世豪宅,也有淡市中创造日光神话的精品刚需盘,更有名声大噪的区域楼盘标杆,实至名归。

“好房子是开发商实力、专业度、品牌度最好的证明。”房企内人事张先生说。确实,当一个产品被冠以“好”字头的时候,这其中包含了太多的意义,不论内在的外在的,最终也是对开发商的一种肯定。特别是在市场面临当下这个局面的时刻,好房子的

意义和价值就更加凸显。

“好房子是开发商立足市场的利器,是拿来和别人竞争最好的筹码。”张先生表示,“同时好房子对于购房者而言则具有了更加温馨的内涵。买到好房子,意味着以后居住的舒适、便捷,意味着生活的环境和品位得到提升,还意味着未来房产可以更好的升值,生活的质量得到进一步保障。”可见好房子是市场双方都在追求的东西。

本届“寻找枣庄好房子”的活动已经完美谢幕,找到好房子是我们的直接目的,而让好房子来树立标杆、引领市场,则具有更加深远的意义。(岳惠惠)