

70城市环涨个数再增 房价下半年看涨预期加强

18日,国家统计局公布的“2015年6月份70个大中城市住宅销售价格变动情况”显示,70个大中城市房价环比上涨的个数继续增加,一线城市继续领涨全国。业内人士分析认为,随着房地产销售转好,房价增幅的扩大,下半年看涨预期加强。

70城市房价 同比降幅收窄

国家统计局数据显示,6月份70个大中城市房价环比上涨的个数继续增加,涨幅略有扩大。6月份70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格环比上涨的城市分别有27个和42个,分别比上月增加7个和5个;下降的城市分别有34个和20个,分别比上月减少9个和8个。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟表示,新建商品住宅价格环比上涨的27个城市中,有20个城市涨幅比上月扩大,涨幅在0.5%以上的城市有6个;二手住宅价格环比上涨的42个城市中,有27个城市涨幅比上月扩大,涨幅在0.5%以上的城市有15个。

一线城市依然是房价上涨的“领头羊”。在新建商品住宅价格方面,深圳以7.2%的环比涨幅连续7个月领涨全国;上海以2.4%紧随其后,北京和广州以1.6%的环比涨幅并列第三。

同比方面,自今年2至3月,70个大中城市新建商品住宅价格全面止跌后,深圳房价在4月份率先出现反弹,此后一直保持“一枝独秀”态势。今年6月,上海以0.2%的微弱增长重回新房价格同比正增长序列。这也是上海自2014年8月以来,首次出现新房价格同比上涨。

二手房价格方面,北上广深四大一线城市同比全面上涨,其他66个城市则仍在一年前水平徘徊。

刘建伟说,6月份70个大中城市房价同比降幅继续收窄。6月份,新建商品住宅价格同比下降的城市有68个,其中降幅比上月收窄的城市有56个,比5月份增加26个;二手住宅价格同比下降的城市有66个,其中降幅比上月收窄的城市有51个,比5月份增加13个。

三线城市库存首现下降



刘建伟指出,分城市看,全国房价分化依然非常明显。一线城市需求较旺,成交量增长较多,新建商品住宅及二手住宅

价格涨幅远高于二、三线城市。二线城市房价总体平稳,涨幅仍然较小。三线城市房价仍然下降,只是降幅继续收窄。

但市场人士认为,随着“去库存”周期的加快,一、二、三线城市有望在下半年出现“齐步涨”势头。

易居房地产研究院16日发布的《全国35城住宅库存》研报指出,截至6月底,其监测的35个城市新建商品住宅库存总量为26091万平方米,绝对值相比5月份下滑1万平方米。目前库存规模已连续4个月出现下跌,“去库存”效果明显。

报告同时显示,截至2015年6月底,一、二、三线35个城市新建商品住宅库存总量分别为3542、18346和4203万平方米,环比增加分别为-2%、0.5%和-0.5%,其中三线城市近一年来库存首现下降。35个城市新建商品住宅的平均去化周期为15.2个月。一、二、三线35个城市新建商品住宅的去化周期分别为11.6、15.1和20.7个月。

易居智库研究总监严跃进表示,在35个城市中,有18个城市去化周期出现了环比下跌,说明去库存压力在积极释放。

市场看涨预期加强

市场也已火花四溅。上海7块地140.3亿元、苏州22块地130亿元、重庆8宗地11.8亿元、广州一块商住地44.2亿元、杭州2块宅地拍出5.6亿元……6月伊始,全国重点城市土地市场争夺激烈。

克而瑞集团董事长丁祖昱表示,地块溢价率在走高,不仅是北京、上海、广州等一线城市,连苏州、南京等二线城

市的土地市场也非常火爆。例如,近期苏州、南京出现了溢价率超过75%的地块,且房企争夺非常激烈。

“原来只是三四家企业在争夺,现在是十余家企业在争夺。苏州工业园的土地则平均有15家企业在争夺。这说明,6月份以来市场对房价的预期发生了明显的变化,因而导致土地争夺相对激烈。”丁祖昱说。

房价企稳信号明显 回升态势或持续

国家统计局最新发布的数据显示,2015年6月,全国70个大中城市中房价回升和企稳的城市数量已超过半数,房价环比上涨的城市由上月的20个增至27个,维持稳定的城市数量亦增至9个,而房价下滑的城市则缩减至34个。

具体来看,6月份,价格环比涨幅最为明显的四座城市依次为:深圳(7.2%)、上海(2.4%)、北京(1.6%)和广州(1.6%)。而价格环比跌幅最大的3个城市为:岳阳(-0.5%)、西宁(-0.5%)和兰州(-0.5%)。其中,一线城市价格涨幅继续领跑全国,环比上涨3.2%;二线城市房价总体稳中有升,小幅上涨0.4%;三线城市房价仍微降0.1%,但降幅进一步收窄。

第一太平戴维斯研究认为,因近期住宅成交强劲,使一线城市待售库存接近最低水平。4座一线城市持续吸引公司新业务的开展或扩张,带来源源不断的工作、搬迁和薪酬机会,同时亦吸引来自其他城市的财富。这些因素均对住宅价格起到支撑作用。其中,深圳住宅销售价格指数表现领跑全国,新建商品住宅价格指数环比增长7.2%,同比上涨15.9%,这主要得益于该城市经济持续走强。

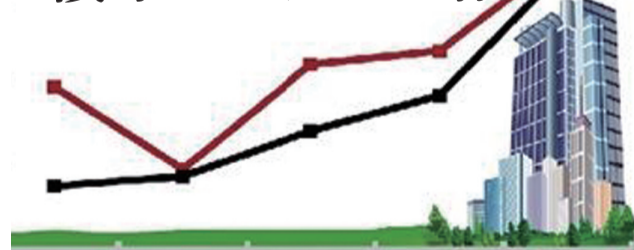
2014年,深圳GDP同比增幅达8.8%,高于上海(7.0%)、北京(7.3%)两地增幅。此外,深圳主导产业已从制造业转变为金融、IT/高科技行业,从而带来更多就业机会,以及住房、办公和商业需求。截至今年6月,深圳待售商品住宅库存达369万平方米(32929套),为一线城市最低水平,部分开发商已开始考虑提价。

从分类价格指数来看,90平方米以下住宅价格涨幅最为强劲。以二手房为例,90平方米以下的二手住宅价格指数已累计上涨近50%,远超144平方米以上的住宅价格增幅(28%)。一手市场表现类似,然而增幅差距较小。

随着城市人口持续增长和家庭规模的减小,年轻群体独立性增强、居住流动性大,导致小面积住宅的需求上升,其他世界级城市如香港、伦敦亦存在同样趋势。

预计,近期央行降息以及购房情绪回升带动住宅成交持续回暖,且推动住宅价格显著上涨。随着近期房价上扬态势持续,已有投资者目光从股市转向楼市。除非政府或在重点城市(尤其是深圳)推出抑制措施以防止市场过热,预计楼市回升态势仍将持续至下半年。

7月上半月 楼市成交同比增55%



7月1-15日,易居研究院监测的20个典型城市新建商品住宅成交面积651万平方米,环比6月前15天增长5%,同比增长55%。值得注意的是,受近期房价看涨预期的影响,部分城市购房者入市热情远远高于上半年,楼市去库存效果明显,7月呈现了淡季不淡的态势。

20个城市中,有10个成交环比上升。具体城市看,北京成交量的环比增幅最大,为98%。这和北京近期通州楼市成交火热的态势有关。通州的北京城市副中心定位获批,购房需求积极释放符合预期。同时,包括莆田、淮安等三线城市的成交环比增幅也较大。在10个环比下跌

的城市中,深圳环比下跌幅度较明显,反映了近期深圳楼市有高位盘整的迹象。

从同比增幅看,20个城市中有17个即九成城市出现了上升。其中增幅最大的三个城市包括深圳、温州和北京,同比增幅分别为222%、202%和201%。20个城市中,有3个城市出现了同比下跌,即长沙、济南和兰州。

易居研究院认为,从政策环境来看,7月份上半月楼市较好地吸收了各类宽松政策的效应,刚需和改善型购房需求在积极释放。另外,看涨预期趋于强烈,这会促使购房者加快购房节奏。预计,7月份全月成交同比增六成左右,楼市或淡季不淡。