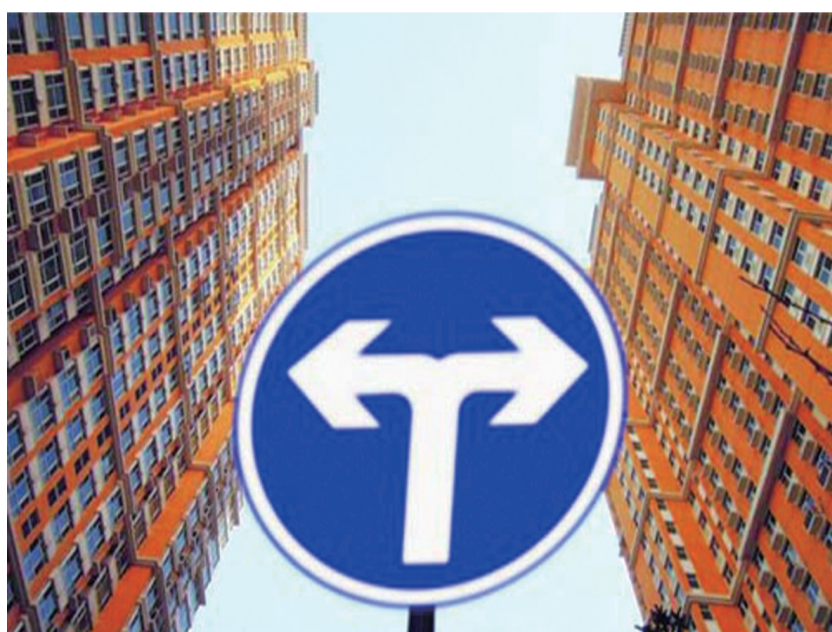


下半年宽松刺激政策仍持续 楼市步入市场分化阶段

承载“衣食住行”四大需求之一的房地产业,作为国民经济的重要支柱产业,其发展态势值得重点关注。综合地看,短期内楼市成交量上行态势已可以确定,一线城市价位上升已较明显,但也不会出现过热。预计下半年相关宽松刺激政策仍将继续,在许多城市楼市出现量价齐升的销售拐点后,成交价位也将企稳或回升。不排除局部区域,某些企业还将经历一段下行过程,但总体而言我国楼市已度过了过去两年最艰难时期,今后一段时期特别值得关注的是市场分化。

从长期来看,中国总体而言的城镇化过程还要较高速地发展几十年。从现在真实城镇化率在40%左右的水平看,按国际经验要一直走到70%左右的高位才能转入进入低平发展阶段。城镇化的持续增长可能要维持三十年左右,其后就已非常接近2050年伟大民族复兴的历史时点。房地产会随着中国各中心区、建成区的扩大,配合接纳陆陆续续4亿左右的社会成员从农村走向城市定居,必然会形成整个国民经济和产业发展、升级、优化之中的支柱。这个客观趋势是非常清楚的。

从今年走势来看,在前期我国房地产市场进入调整、分化阶段后,又逢我国稳增长压力增大,政策的取向是通过多种手段促使房地产市场回暖。在中央政府层面,国务院政府工作报告中首次提出要“支持改善性住房需求”,央行、银监



会、住建部、国土部、财政部五部委先后出台政策“组合拳”。国土部从供应端控制,地方政府需因地制宜,有保有压;其次是央行从需求端调整,下调了二套房的首付比例。财政部从交易环节入手,调整个人住房转让营业税免征年限从5年改为2年。4月中旬,央行宣布再次降准1个百分点,为“3·30新政”落地送来及时雨。2015年6月28日,央行决定下调金融机构人民币贷款和存款基准利率同时降准。这无疑给楼市又打了一针强心剂。

综合地看,短期内楼市成交量上行态势已可以确定,一线城市价位上升已较明显,但也不会出现过热。预计下半年相关宽松刺激政策仍将继续,在许多城市楼市出现量价齐升的销售拐点后,成交价位也将企稳或回升。不排除局部区域,某些企业还将经历一段下行过程,但总体而言我国楼市已度过了过去两年最艰难时期,今后一段时期特别值得关注的是市场分化的表现。

一是业态走势的分化,即住宅、办公楼和商业地产走势将会出现不同。从物业形态看,商品住宅已经进入白银十年,处于稳定增长期,一线城市及重点二线城市仍有一定的发展空间。商业地产则逐步趋于饱和状态,受电子商务冲击明

显,但一些龙头房企涉足的商业楼宇仍值得关注。办公地产方面,一线城市办公市场仍存发展空间,但二三线城市办公市场则特别需要具体分析因地制宜。二是区域的分化,包括不同区域城市的走势分化和城市内部不同城区、地段的分化。随着城镇化进程的继续,一线城市的房地产仍然会强劲发展,而许多中小城市随着人口向大城市的流动,房地产需求将面临严峻挑战。大城市中的核心商业区和住宅区,房地产也将进一步发展,而远郊区则会呈现不同的冷热。2015年下半年预计,二线城市市场表现分化有可能进一步加剧,合肥、武汉、郑州、南京等城市可能仍保持大体平衡,但大连、宁波、沈阳、长春及西安等城市库存压力较大,市场成交不容乐观。三四线城市整体库存高企,以价换量仍很可能成为主旋律。

三是融资模式的分化。随着房地产业竞争的升级,融资模式也从原来银行信贷、上市融资为主,转向信贷、股票市场、REITs、私募和众筹代表的互联网金融等多层次的融资体系,服务于房地产行业的金融产品将带来多样化发展机会。房地产行业“拿地+开发+销售”的开发模式,将逐渐转向以客户端为主导,来引领房地产商业模式的改变。

四是市场供给与政府保障的分化。中国住宅的商品化和保障机制的完善成型,是面向低收入阶层、中产阶层和富裕阶层都形成相应的房产供给机制。我国保障房、商品房的“双轨统筹”已有清晰框架。面对一方面商品房高库存,一方面保障房融资难的现状,可积极考虑“商品房转安置房”的运作模式,房企能消化部分库存,缓解压力,住房保障对象也能更早住进保障房,盘活部分现有存量。



理性看待房价走势

炎炎盛夏,和天气一样火热的还有房价。

今年前7个月,全国楼市整体成交明显上涨。中国指数研究院公布的最新数据显示,2015年7月,全国100个城市新建住宅平均价格已连续上涨3个月,其中北京房价环比上涨1.49%。

对于购房者而言,不看统计数据,楼市回暖,房价反弹已经有直观感受。随着楼市“金九银十”传统旺季到来,下半年房价走势如何,会不会出现非理性上涨,成为各界关注的焦点问题。

对于房价,购房者很关心,调控部门有回应,本周,北京市住建委主任徐贱云做客北京城市管理广播“市民对话一把手”节目回应称,从总体来看,北京现在的房屋成交量比较大。但房价还是基本稳定的。

“和去年相比是稳中有

升,可是去年北京的房价总体来说是下降的,所以今年稳中有升我们认为是一个恢复性的上涨。”徐贱云表示,“我们认为房价在经历了恢复性的上涨以后,将会保持相对稳定的状态,不会有大的起大落。”

当我们将目光放眼全国,分化已经成为今年楼市主旋律,北京、上海、深圳等一线城市在本轮复苏中率先起跑,其中,北京市7月份新建纯商品住宅签约逾7000套,为近22个月的新高;二线城市中大多数城市的开发商“以价换量”实现了较高成交量。但三四线城市则表现并不活跃。

即使是北京楼市,同样出现分化趋势,7月北京全市新建商品住宅成交达1.3万余套,创2013年10月以来新高。但这其中,纯商品住宅成交7440套,剩余近一半的为保障房、自住房等政策

性住房,这些政策性住房不仅占据楼市成交近半壁江山,也对市场价格起到稳定器作用。

此外,在北京高端市场顶豪不断涌现的纯新房市场,一个个所谓顶豪项目打出单价10万、20万的天价口号。但是,实际成交情况低于对外宣传价格,所谓的天价更多的是一种营销策略。细心的购房者发现,这些顶豪项目周边的二手房价格,并没有因为顶豪出现而价格暴涨,说明北京楼市整体心态依旧理性。

其实,对于房价走势,万达集团董事长王健林的观点颇具代表性,在近日接受媒体采访时,王健林称,“虽然现在一线和二线城市主要城市的房价在上涨,似乎市场在回暖,但整体来看离真正回暖还差得很远,因为中国楼市已经从供不应求到了供大于求的阶段,房价暴涨已经不存在基础和可能。”

