

房企暗示房价补涨 房价上涨或在金九银十后

近日,在2015博鳌房地产论坛上,多家房企大佬用“超出预料”来形容今年上半年楼市成绩,而对于下半年楼市则大为乐观,有房企人士表示,虽然房地产行业已经进入白银时代,但今年全国仍有可能打破2013年全国商品房销售总额纪录,达到新高。

此外,多家房企也表示,全国房价已经失去大涨的可能性,楼市明显回暖的支撑将来自成交量的大幅上涨,此外,要警惕政策对楼市回暖的刺激作用,不要过度透支未来需求。

“今年或超2013年”

“业内曾经一度认为2013年是房地产行业高速发展时代的最高点,也是结束点,但今年上半年全国销售额同比增长了10%,销售面积同比增长了3.9%。从目前情况看,今年超过去年是毫无疑问,还有可能超过2013年。”新城控股高级副总裁欧阳捷对记者表示。

成交面积也被经济学家认为将超过2013年,不过,中国房地产业协会副会长任志强对此表示,“今年成交面积即使超过2013年的13亿平米,但是成色也是不一样的,2013年的13亿成交是在房价高(同比涨幅较高)的时候,现在是同比涨幅较低的时候,另外一个今年的个人贷款利率较低。”

国家统计局数据显示,2013年,全国商品房销售额81428亿元;2014年,全国商品房销售额76292亿元,下降6.3%;而今年上半年,商品房销售额34259亿元,增长10.0%,增速提高6.9个百分点。

“很大程度上是今年的政策刺激,尤其是货币政策的放松。”欧阳捷在分析今年楼市成交量走高的原因时说道。

根据交行发布的《2015年下半年中国宏观经济金融展望》报告显示,随着上半年国家对财政政策和货币政策的宽松调整,以及实体经济尚未完全企稳等影响,2015年全年新增社会融资总额有可能达到约15万亿元。

报告指出,下半年总体经济运行会略好于上半年,房地产市场回暖且部分城市房价明显上涨,前期货币政策宽松调整的效应将在下半年集中得到体现。

“货币政策的宽松十分重要,融资成本的下降和更多资金的流出,让大家有更多的期待,此外预计对房地产还有定向的宽松政策,下半年的市场会比上半年更好。”欧阳捷说道。

很多房企并未预料到今年楼市的行情。

“分析今年的楼市走势,在3·30政策出来之前市场很差,3·30政策出来后,4-6月份市场反应不错,7月份是传统淡季,成交量下降是正常的,接下来今年的金九银十是肯定有的,成交量上还会大幅攀升。”保利地产华中华南董事长余英认为。



业内称年底房价将补涨

业内认为,随着成交量增加,房企库存去化率提高,将出现年底补涨的行情。

“房价上涨可能出现在金九银十之后。”余英分析表示,“以广州为例,广州房价在金九银十后出现上涨的几率较大,主要是广州房价在过去几年没有出现明显增长,很多项目甚至是地王项目还是亏损卖的,在项目去化量比较满意的情况下,剩下的房源不排除会追涨赚取更多的利润。”

余英并未表示接下来保利地产是否将调价,不过他在分析武汉、广州、深圳等华中、华南区域时表示,看好这些区域未来的发展空间。

“目前,一线城市房价涨幅明显,上半年北上广的房价涨幅还是比较温和,下半年还有涨价空间。而在此前领涨的深圳楼市中的开发商涨价意愿更为明显,因为本身的项目存量并不多,土地供应一直不足,所以开发商也有惜售心理,宁可卖贵一点,也比卖得快要好。”中原地产主席黎明楷对

记者表示。

而在欧阳捷看来,全国楼市房价都将止跌回稳。

“一线城市价格还会上涨,二线城市普遍上涨,个别不太好的城市可能涨不上去,而三四线城市基本是跟涨,我们观察的三四线城市基本已经处于底部价格,即使没有到的,也离底部不远了。”欧阳捷表示,出于对政策的预期、对整个房地产市场保值的期望以及市场需求被刺激这几方面来看,下半年的价格水平还会上涨。

据介绍,新城控股项目在今年上半年各项目售价平均上涨了5%左右,个别项目上涨幅度接近10%,全年希望保持一个同比5%的价格调整。

“我们比较担心的是,市场已经到了平稳发展期间,不需要太多的动作来刺激,只要保证行业的平稳发展。”欧阳捷认为,未来房价不存在大涨空间,温和上涨比较符合市场需求。

谨防透支需求

“如果没有政策刺激,今年的房地产市场一定没有去年好。从我们的分析来看,今年以来影响住宅市场的三个主要需求都在下降,包括投资性需求、改善性需求和城镇化需求。”欧阳捷认为,整体需求的下降,意味着房地产市场规模的逐步缩小,虽然政策可以刺激需求,不过刺激需求就会透支未来的需求,导致白银时代提前结束。

据欧阳捷介绍,目前全国人均住宅面积已经超过34平米,意味着面积型的改善性需求已经不足,更多的改善需求是偏向于品质型的改善需求;而城镇化的需求也在下降,在统计的全国76个城市中,有62个城市(包括四个一线城市)常住人口净增长量都在下降。

“以上海为例,从2000年到2010年,年均常住人口的净增长量达60.8万人,但从2011年到2013年年均常住人口的净增长量下降到35.7万人,下降了25.1万人。”欧阳捷表示。

事实上,欧阳捷早在今年3月份就曾提到上述观点,巧合的是,提出上述观点之后国家就出台了3·30政策。

“我们没有想到第二季度会这么理想,但是细分来看,很多以前的需求量在第二季度超前消化,成交量差不多是正常月份的双倍,这是不可持续的,7、8月份的成交量已经开始下降了,其中二手房更为明显,第四季度还会好一些,但是整体来看应该没有第二季度好。”黎明楷也提出警示。

黎明楷指出,二手房市场已经出

现了下降趋势,深圳7月二手房市场成交环比6月已经下降了约40%。

中国房地产业协会原副会长朱中一指出,目前房地产行业去库存压力仍然较大,房地产开发投资增速下降和房屋新开工面积、土地购置面积等开发类指标的同比下降,其中辽宁、黑龙江、内蒙古、吉林、宁夏、云南、湖南7个省区为负增长。

“经过了十几年快速发展后,房地产市场的供求关系已发生了明显变化。就全国来说,已由过去的供不应求转向供求总体平衡,再加上政策环境的变化和国家宏观经济正处于由三期叠加向新常态的转型中,房地产行业高增长、高利润的时代已经过去。”朱中一表示。

