

“双降”之下楼市何去何从？ 楼市或迎暖冬

据报道,根据国家统计局最新发布的9月份全国70个大中城市住宅销售价格的数据,国内房价依旧延续回暖势头。尤其是北上广深四个一线城市,房价继续上攻并且涨幅较大。不过,无论新建商品住宅还是二手住宅,价格环比涨幅都有所回落。另外,三线城市房价继续下滑。在央行降息降准的大背景下,楼市的走向备受关注。

9月楼市整体回暖

我们梳理发现,9月份的房价数据有两大特点。第一个特点是整体的继续回暖。从涨价幅度来看,70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格同比综合平均涨幅分别比8月份扩大1.9%和1.7%。

楼市有“金九银十”的说法。那么,从9月份的数据来看,这种回暖是因为“金九银十”的提振作用,还是因为

楼市自身的企稳回升呢?国务院参事室特约研究员姚景源认为是后者。

姚景源:现在楼市略有回升,还不是单纯“金九银十”这样一个因素。主要还是因为,房地产从去年一月份开始一路负增长。我们看刚刚公布的房地产数据,全国70个大中城市,39个是上涨的,所以应当讲房地产一路下行的状态现在开始趋稳。



央行双降楼市或迎暖冬

而对于全国楼市的走向,依然有值得继续乐观的因素,比如央行的降准降息。从10月24日起,央行下调金融机构人民币贷款和存款基准利率0.25个百分点。张大伟认为,降准降息所释放的流动性,将刺激楼市的交易。

张大伟:对于房地产来说,这些政策肯定是利好的,肯定会带来购房者降低一定程度的购房压力,对于开放商来说,也可以缓解一些资金成本压力,刺激未来的市场在十一、十二月份开始,还会出现一个相对而言的暖冬。但是经过这么多次的窗口期的消耗,目前的需求想爆发的可能性很小。

当然,在有的观点看来,降准降息对楼市来说,并不全是利好:双降有可能加剧人民币的贬值预期,进而导致外资回流,抛售房产等人民币资产。不过专家预测,这种影响并不显著。

业内专家认为,我们再次降息之后,可能会使人民币有进一步贬值的压力,但是我认为对楼市的影响非常之小。这个主要因为我们楼市当中的外资金量非常小,即便是有些外资从楼市当中撤出了,它不会对中国楼市构成本质的影响。

多位专家的看法相对一致,未来的楼市仍将以稳为主,波动将趋向于温和。数据方面也有支撑:环比来看,9月份70个大中城市新房和二手房价格涨幅分别回落0.1和0.2个百分点。另外,深圳9月份新房成交4060套,环比微涨0.1%,二手房均价环比下降1.6%,显示深圳楼市已经见顶,价格回调可能在所难免。

分化:一线城市全上涨,三线城市全下跌

另外一个特点就是楼市的分化还在加剧。四个一线城市房价都是同比上涨,而且涨幅相对较大;二线城市则是同比涨跌互现;三线城市新建商品住宅价格同比仍然全部下跌。

先来看一线城市。北京、上海、广州的环比涨幅都在1%左右,同比涨幅也都没有达到两位数。唯独深圳,环比涨幅高达4%,同比涨幅更是高达37.6%,接近四成。某业内专家用“非常罕见”来形容深圳房价的暴涨。

专家表示,深圳的房价暴涨在中国楼市的历史上是一个非常罕见的现象。至于原因的话,包括股市火爆对深圳这样一个资本市场的利好,包括创新创业的国家政策利好,包括广东自贸区在深圳的落地,都使深圳在需求层面有一个集中的爆发。

二线城市的房价涨跌幅度普遍不是太明显,郑州等中部省会城市环比上涨,而沈阳、大连、长春等东三省重镇,则继续环比下跌。三四线城市环比跌多涨少,同比更是全

部下跌。丹东、湛江等城市的同比跌幅都超过了7%。业内分析认为,从供需的角度看,这些城市房价下跌是必然现象,而且可能还会持续一段时间。

专家表示,我们现在看房地产的市场,其实最主要看的指标还是人口净流入量。像东北的这些城市,现在可能还处在经济转型的过程中,目前的人口可能处于正增长接近于0的这么一个状态。价格下行是自然而然的,而且可能会延续一段时间。

土地市场分化明显 房企“分城施策”

此外,一季度一线城市土地供应仅相当于2014年的17%。一季度一线城市土地成交的总建筑面积也是最近三年的最低点。

另一方面,房企的业绩并不理想。2015年一季度,业绩前20企业仅6家实现业绩同比增长,其余均出现不同程度的下滑。一季度TOP20企业平均销售金额较2014年同期下降15.37%。一季度推盘项目的去化率平均为52%左右,只有深圳、杭州、南京等达到8成。

从这么多的数据中可以发现,虽然资金面开始比之前宽松,各地政策频频松动,但二季度在成交量还没有普遍复苏的背景下,库存是制约房价上涨的最大因素:2013年竣工面积11亿平方米左右,约1100万套(按每套100平方米),而按照往年的经验,平均每年房地产消化能力在800-900万套。

所以我们可以看到,在房贷新政迅速落实、销量迅速上升的城市,比如深圳、北京,开发商开始了涨价,深圳星河传奇新货单价上涨了4500元,北京合生创展的项目率先宣布涨价等。而更多库存量在15个月以上的城市,开发商还是以平价跑量为主,当中包括了杭州这类标志性城市。同理,开发商对于不同城市的土地市场表现出截然相反的态度,比如远洋地产总裁李明在解读今年发展战略时就曾强调,要全面退出三线城市,更关注一二线城市的旧城改造。

前几年房地产企业通过提升内部效率,高周转模式实现跨越式增长,但高周转意味着高库存,在2014年的低迷市场环境下,这种模式的弊端越发明显。从今年二季度到下半

年,主要政策及资金环境持续宽松甚至微刺激,成为房企重新调整存货资产结构的机会。

在二季度这个开发商抓住时机去库存、调结构的“窗口期”,开发商的“分城施策”倾向会越来越明显,他们将把房价企稳反弹的希望寄托在人口净流入、库存不高、产业结构里高级服务业占比较高的城市。比如一线城市风向标的北京,最近北京市房协秘书长就已经透露,北京三环新盘已经普遍进入10万元时代。

而在三四线城市除了减少拿地之外,开发商也可能会抓住政府允许户型调整的机会,把大户型改为更适销的低价刚需户型。比如曾经波澜不起的惠州楼市,在新政后第二周库存去化率达到2.2%,就是因为城区80-120平方米户型的热销。

未来库存压力小、产业结构中高附加值服务业占比较高的一二线城市,其上涨势头已经确立。三四线城市则要学会等待,由于有了政府的托底政策,不会出现所谓“崩盘”,只要去库存效果达到合理值,也能获得见底复苏。

如果在三四线城市有购置物业需求的,不妨看看当地政府是否推出了购置商品房作为保障房的政策。目前福建、四川、安徽、江苏、辽宁、内蒙古和贵州等省区凡是推出这类政策的,基本属于库存压力大、房价回暖动力不足的地区,比如最早试点回购商品房作为保障房的,就是内蒙古鄂尔多斯。今年回购商品房充当棚户区安置房高达45%的安徽芜湖,其新房房价自2013年11月的6300元/平方米一路下探至如今的5800元/平方米,其间没有出现反弹。

枣庄银河珠宝 豪掷千金抢驻中央广场



继雅戈尔斥巨资买下中央广场沿下沉式广场近1500平米金铺后,中央广场再现客户巨资置业入驻。近日,枣庄本地珠宝行业龙头企业——银河珠宝豪掷千金,购下天幕街沿街1000余平米的黄金铺位,打造枣庄最大的银河珠宝旗舰店。

中央广场作为目前枣庄商业投资热点,购铺进驻这种模式正在成为各大品牌商进入中央广场的标配模式,纷纷抢占中央广场各黄金位置;作为品牌商寻求进一步发展和壮大,他们看中的不光是中央广场的绝佳商业氛围,高端丰富的商业布局,更看中了中央广场物业价值的未来广阔增值前景;银河珠宝负责人孙总从中央广场建设伊始就密切关注,无数次到现场考察研究,最终定下新开门店选址在中央广场。在向孙总提及投资开店选址问题时,他说三角花园是枣庄商业的发源地,也是银河珠宝的起源地,他在此地深耕二十年,对此地段有特殊的感情。商业聚则繁荣,中央广场高品质高起点的业态布局对银河珠宝的发展会有非常大的促进。银河珠宝愿意携手中央广场,做互赢的战略伙伴,因此,购铺进驻中央广场是银河珠宝做大做强的最好选择。

本次银河珠宝中央广场旗舰店,面积达1000平米,是目前枣庄最大的珠宝专业店,本地企业——银河珠宝的入驻奠定了中央广场珠宝首饰业态的基础,与雅戈尔旗舰店一起,成为中央广场第五代都市商业综合体新的一员,中央广场引领枣庄蝶变的步伐又前进了一步。

(田丽)



根据民间和官方的统计数据,一季度一二线市场和三四线城市的土地市场出现明显分化,尤其是主要城市的土地市场量跌价涨。由于土地市场与新房市场互为影响,很可能上述状况将是一两个季度后新房市场的“镜像”。

从国土部发布的数据看,全国供地呈现量少价增的趋势。一季度全国房地产用地2.47万公顷,供应下降38%。值得重视的是,全国主要城市的地价有所上涨,105个主要监测城市综合地价上涨3.25%。

中原地产最新公布的数据也显示了同样的趋势。4月以来,一线城市住宅土地成交楼面价、溢价率均创纪录,平均楼面价达到了16917元/平方米,溢价率为63.7%。这是自2014年以来的单月最高溢价率,2014年至今,仅2014年1月份和2014年8月份宅地出让溢价率超过了60%;同时,平均楼面价每平方米达到16917元也是2014年以来宅地出让的最高楼面价。