

## 1月份54城市住宅成交同比增两成

### 新房市场开局平稳

虽然近期“霸王级”寒潮席卷全国,导致各地纷纷“速冻”,但相比于寒冷的天气,全国主要城市的新房成交却表现出暖冬的迹象。

根据中原地产提供的数据显示,截至1月24日,全国54个主要城市2016年来合计住宅签约达到了20.9万套,同比上涨20%;而受元旦小长假影响,环比则下调了16.4%;不过,这一成交量依然延续了自2015年四季度的高位态势。

对此,中原地产首席分析师张大伟表示,2015年,是楼市政策从逐步放松向全面利好转变的一年。而政策的利好也推动全国房地产市场销售企稳复苏,并导致2016年伊始楼市暖冬的出现。

此外,由于各地仍面临巨大的库存压力,市场人士预计未来的楼市政策仍将继续以宽松为主。



根据中原监测的40个城市数据显示,1月份新建住宅成交面积较去年12月份同期下降19%,但较去年1月份同期上升19%。供应方面,开年推盘节奏明显放缓,但认购率仍处高位。“元旦前后推盘量较去年周均水平下降42%,而认购率则达到68%,高于去年周均值12个百分点。”张大伟表示,1月份二手房的成交在去年末创新高的基础上也再度攀升,中原监测的21个城市数据显示,1月份二手房成交面积较去年12月份同期上升2%,其中一线城市上升4%。无论是从新盘认购率水平还是从二手房成交走势,都可以看出购房者入市意愿仍较强烈。

以北京为例,截至1月24日,商品房住宅签约2756套,成交价格继续维持在3.2万元/平方米以上的高位,而库存则跌至近1年来的最低点,实际可签约纯商品房住宅套数只有65966套,相比2015年1月份的7.85万套下调近1.3万套。同时,北京1月份二手房签约已经高达17451套,而在12月份同期则为16551套,全月二手房签约量有望超过12月份的2.3万套。

值得注意的是,主要城市成交量整体回暖也带动了全国房价呈现上涨走势,特别是一、二线城市总体上行趋势较为明显。根据国家统计局公布的2015年12月份70个大中城市住宅销售价格变动情况,

2015年12月份新建商品住宅和二手住宅分别有21个、35个城市价格同比上涨,而2014年同期仅对应2个、3个城市价格同比上涨,这意味着2015年住宅价格上涨的城市明显增加,同时可以看到二手住宅涨价的城市要多于新建商品住宅。从房价上涨幅度来看,70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格同比涨幅分别为7.7%、7.6%,并且城市间分化现象更趋显著,一线城市的房价同比涨幅远高于二、三线城市。实际上,三线城市房价同比仍在下跌。

从具体城市来看,4个一线城市继续领涨全国房价,深圳更是独占鳌头,新建商品住宅和二手住宅房价涨幅均超过40%,而上海新建商品住宅价格涨幅为18%,北京二手住宅价格涨幅为21%,均排名全国第二。同时,南京、天津、厦门、武汉及杭州全年房价涨幅同样名列前茅,均为二线重点城市。此外,全年房价跌幅居前的城市包括锦州、湛江、蚌埠及包头等,无一例外均为三线城市。

据悉,目前部分城市因房价涨幅过快,已经引起当地政府重视。例如,近期上海发改委、房管局在召集关于楼市的内部研讨会上特别强调,要严防房价过快上涨,从严执行限购、二套房贷等政策;南京则从今年开始要求申报预售证的新房源面积不得少于3万平方米,且物价部门对涨价设限,以期杜绝开发商碎步快涨的销售模式。

### 各地去库存压力不减

转移进城农牧民发放购房贷款。

此前的1月20日,福州召开全省住房城乡建设工作会议。会议提出,按照“一市一策”、“一县一策”、“一盘一策”的原则,鼓励各市、县根据实际制定政策,在2016年2月底前出台落实到具体楼盘的房地产去库存措施。全省要推进以满足新市民住房需求为主的住房制度改革,完善购租并举的住房制度。会议要求,商品住宅库存去化周期在12个月以内的市、县,要适度加大商品住宅用地供应。

同日,湖南省住房和城乡建设工作会议召开。会上提到,湖南省2015年有力促进了住房需求释放,尽管如此,湖南

房地产去库存压力依然很大,部分地区去化周期达2年至3年,必须采取强有力措施。此外,1月18日,重庆市政府办公厅发布了《关于进一步落实涉企政策促进经济平稳发展的意见》,其间出台了包括税收、金融、重组合并等多方面的支持措施。

对此,业内人士称,“经济缺乏动力,导致房地产依然是最重要的引擎,房地产新常态下,需求上缺乏乏力,这种情况下,楼市各地市场分化,因城施策将成为未来房地产刺激的主流。不过从整体上看,房地产市场仍有望在一季度迎来新一轮密集的政策宽松。”

## 2016楼市四大猜想: 各地房价涨幅会持续拉大?

2015年,我国楼市经历了从冷清、转晴到逐步回暖的过程。在这一年里,330新政、央行降准降息、全面放开二孩等一系列利好政策的出台,让购房者有信心出手买房,最终实现了年底销量的翘尾。而这一波回暖是昙花一现还是绝地反弹的开始? 2016年伊始,多位业内专家大胆预测,以期在纷繁复杂的市场现象中窥探出中国楼市新一年的轨迹。

### 宽松政策是主调?

2016年,我国房地产市场调控政策仍然会以宽松为主,这已成为大多数业内人士的一致看法。但是,对于限购政策会不会完全取消,业内人士的看法产生分歧。亚豪机构市场总监郭毅表示,“2016年,我国房地产市场调控政策将会像去年一样,进一步放松是个大趋势。我国将会出台有利于去库存的政策,包括税费减免、降准降息等内容。随着户籍制度的调整以及居住证相关政策的落地,也会为我国楼市带来新的增量需求。但是,北京、上海等一线城市的限购全面解禁,是不太可能的。”

在伟业我爱我家集团副总裁胡景晖看来,2016年,国家宏观经济仍将面临较大的下行压力,在经济结构调整和转型升级的宏观背景下,预计2016年货币供应总体将保持充裕,信贷将保持较快增长。对于楼市而言,为了去库存,信贷方面对购房人的支持力度将进一步加大,比如进一步降低首付比例,进一步降低贷款利率,加大贷款利率优惠、公积金贷款政策进一步放松等。对于限购能否完全取消,胡景晖说:“2016年,北

京、上海等一线城市全面放开限购的可能性不大。”

“对于总价动辄数千万元的豪宅,没必要进行限购。毕竟购买这些豪宅的需求属于小众人群,取消对于他们的限购,对于一线城市的整体市场不会有太大的影响。”一位业内人士说。

### 各地房价涨幅会持续拉大?

今年,房价还会全面上涨吗? 这是消费者最为关心的问题。胡景晖认为,房价变化是受到市场供需关系的影响,目前一线城市整体的需求、购买力相对仍比较旺盛,在未来一段时间内,供应仍然难以全面满足需求,再加上一线城市高价地频出,所以2016年一线城市房价将会因结构性原因出现小幅上涨。一些重点二、三线城市,从长远来看需求较为旺盛,在去库存化较好的情况下,此类城市市场逐步回归平稳,价格还会出现反弹是可以预期的;另一些供应严重过剩的三、四线城市,房价在2016年有可能出现下探。

中原地产市场研究部经理靳瑞欣认为,

今年北京房价将会出现“小幅上涨”。她指出,“2016年,北京将会有大量高价地项目入市,从而带动北京楼市整体均价上涨。但北京楼市整体均价上涨幅度有限,因为今年自住为主的中小价位房源入市规模还会增多,将会拉低北京整体均价水平。”

### 今年住宅成交量会好于去年?

2015年,随着330新政、央行降准降息、全面放开二孩等一系列利好政策的出台,多地楼市出现回暖现象。进入2016年,这股暖风能否依然强劲? 在靳瑞欣看来,2016年,一二线城市楼市将会处于平稳状态,与去年相比,成交量会有一定的起色;三四线城市楼市还会面临很大压力,去库存化仍然是房企的首要任务。

“2016年,北京新房成交量不会出现大幅上涨。”郭毅表示,今年北京豪宅供应量还会增加,普宅的供应量将会相应地减少。由于豪宅的去化时间较长,将会影响北京新房成交量的上涨。在成交方面,预计大户型的市场成交占比将会提高,成为市场主流产品。易居智库研究总监靳瑞欣分析说,“由

于北京新房价格高企,部分购房人有可能会选择放弃购买新房,转而进入二手房市场。所以未来北京二手房成交量还会有所上涨。”

### 地王还会频现吗?

2016年,土地市场走势如何? 对此,业内人士看法不一。中原地产首席分析师张大伟表示,从目前情况来看,房企拿地全面回归一二线城市。房企扎堆一二线城市土地市场,在推高地价的同时,也容易产生风险。但是,相比三四线城市已经可以看到的风险,一二线城市土地成交量的风险要低很多。

靳瑞欣对北京晨报记者说:“2016年我国土地市场还会呈现上升趋势。不过,一二线城市与三四线城市土地市场的表现会有所不同,一二线城市土地成交量将会继续上升,像北京、上海这样的热点城市还会有地王频现;但三四线城市土地成交量不会有太大变化。一些资金雄厚的房企将会继续进入北京等一线城市土地市场拿地,他们对于优质地块争抢会变得更加激烈,这使得部分优质地块的溢价率依然会走高。”