

去年楼市销售额创新高 但高库存消化仍需时日



岁末年初,世纪大寒潮袭来。但对许多刚需和改善型购房者来说,冰冷的天气也冻不住买房的热情。

来自湖北的王先生就是这样一个人。十年前他到深圳闯荡,前些年终于攒够了首付款,买下位于前海的一套商品房。去年,他因工作调动来到广州,一直租房居住。随着工作稳定下来,他开始考虑在广州买房。“当初是因为手头不宽裕,所以买了前海的房子,谁知道涨得那么猛!”王先生笑言,2015年深圳房价迅猛上涨,自己当初一百多万元买下的房子今年市场价格翻了几番。考虑到未来发展和生活需要,他最终在2015年底卖掉了深圳的房产,并用套现的房款在广州珠江新城买了一套大户型,居住环境大改善。因为新买的房子总价近500万元,他也被同事戏称为“五百哥”。

2015年以来,国内楼市销售持续回暖,全年销售额创下历史纪录,一线城市和部分热点二线城市的房价也屡创新高。但高库存之下,三四线城市疲软的楼市和持续低迷的房地产开发投资增速,亦为楼市带来一丝隐忧。随着不同城市的楼市表现日益分化,过去只要买房就能赚钱的“黄金年代”一去不返。对于购房者而言,2016年是否一个合适的购房时机?猴年变化日趋复杂的楼市走势将会是何种表现?

大中城市房价继续回升

1月18日,国家统计局发布了《2015年12月份70个大中城市住宅销售价格统计数据》。2015年的最后一个月,全国70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格延续11月走势,环比继续小幅上涨。其中新建商品住宅价格环比综合平均涨幅与上月相同,二手住宅价格环比综合平均涨幅比上月扩大0.2个百分点。

而随着环比上涨,越来越多的城市同比涨幅也由负转正,且比11月有所扩大。新建

商品住宅价格同比上涨的城市有21个,且涨幅均比上月有所扩大;二手住宅价格同比上涨的城市有35个,其中33个城市的涨幅比上月有所扩大。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为7.7%和7.6%,分别高于2015年11月1.2和1.4个百分点。

交通银行金融研究中心报告认为,2015年12月全国70个大中城市新建商品住宅环比继续改善,环比算术平均涨幅为0.21%,较上月略有提高;同比算术平均涨幅为0.27%,为2014年9月以来的首次转正,相当于回复到一年前的房价水平。

全年来看,根据1月19日国家统计局发布的《2015年全国房地产开发投资和销售情况》,2015年商品房销售面积128495万平方米,同比增长6.5%;销售额87281亿元,如预期创出历史新高,同比增长14.4%。

不过,数据同样也显示了当前楼市的高库存压力。国家统计局数据显示,2015年末,商品房待售面积71853万平方米,比11月末增加2217万平方米。其中,住宅待售面积增加1155万平方米,办公楼待售面积增加128万平方米,商业营业用房待售面积增加458万平方米。

南方日报记者查阅历史数据发现,2015年末的商品房待售面积较2014年末的62169万平方米增加了9684万平方米,同比增长达到15.58%,增幅是全年销售面积同比增幅6.5%的两倍有余。中国指数研究院2015年12月底对房企的问卷调查显示,57%的受访房企表示目前库存压力很大或较大。

不同区域表现分化广东创新高

不过,虽然目前商品房总体库存高企是一个公认的问题,但不同的区域面临的库存压力却差异巨大。这也推动不同城市的房价走势出现了较为明显的分化现象。

据国家统计局城市司高级统计师刘建

伟分析,由于各城市供需状况各不相同,2015年12月70个大中城市间房价分化现象仍非常明显:一线城市和部分热点二线城市房价上涨较快,环比涨幅明显高于其他城市,一线城市的房价同比平均涨幅远高于二三线城市;其余二线城市环比较为平稳;大部分三线城市仍然处于库存逐步消化阶段,环比和同比涨幅平均仍在下降。

交行报告也显示,一线城市2015年以来房价大涨了21.33%,二线城市房价同比微升0.58%,三线城市则较去年同期下降了2.41%。各线城市的二手房价格同比算术平均涨幅均略高于新房,显示出其变化更为敏感。

国家统计局数据显示,2015年,东部、中部和西部地区商品房销售面积同比增长分别为13.3%、8.9%和3.4%,销售额同比增长分别为23.1%、12.5%和5.0%,而东北地区则商品房销售面积同比下降24.5%,销售额同比下降19.8%。

而根据1月21日广东省统计局发布的统计报告,2015年广东商品房销售面积11681.01万平方米,创历史新高,同比增长25.4%。这一增幅虽然比三季度回落6.5个百分点,但比上年提高30.7个百分点。

相交商品房销售面积,2015年广东商品房销售额增长更为迅猛。全年商品房销售额11442.80亿元,增长35.2%,增幅比三季度回落4.4个点,比上年提高40.6个百分点。其中,商品住宅销售面积和销售额增长28.6%和43.2%,分别比上年提高36.1个和50.1个百分点。

分区域来看,珠三角地区销售增幅回升尤其显著。2015年,珠三角地区商品房销售面积同比增长29.4%,比上年提高35.9个百分点;东翼和西翼销售面积增长33.4%和5.7%,增幅分别比上年提高30.9个和11.3个百分点;山区增长15.4%,比上年提高16.4个百分点。

受销售回升影响,广东在房地产开发投资的指标上表现强过其他省份。2015年,广东房地产开发企业共完成开发投资达到8538.47亿元,同比增长11.8%。虽然增幅较2014年回落5.9个百分点,但房地产开发投资增幅回落幅度小于江苏,总量近年来首次超过江苏,居全国首位。

一季度或迎来“政策宽松潮”

近期,重庆、福建、湖南、海南等地密集出台去库存措施,而多地陆续召开的“两会”也纷纷将去库存作为2016年房地产的重中之重。业内人士认为,近期各地政策调整和中央要求化解房地产库存,促进房地产业持续发展的要求相一致。分城实施是未来政策放松的主流,将会有更多省份跟进。房地产市场有望在一季度迎新一轮政策宽松潮。

1月18日,重庆成为在2016年第一个出台去库存措施的城市,在促进房地产企业发展方面出台了包括税收、金融、重组合并等多方面支持措施。如对房地产企业所得税预售收入的计税毛利率由20%调整为15%,非普通住宅、商业、车库的土地增值税预征率由3.5%调整为2%,普通住宅土地增值税

预征率执行1%。

此后,多地跟随重庆步伐,相继出台去库存措施。19日,福建省住房和城乡建设厅视频会议提出,鼓励各市、县根据实际制定政策,按照“一市一策”、“一县一策”、“一盘一策”的原则,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。对于库存量大、去化周期长的三四线城市,要暂停土地供应,特别是一些城市存在商业用房库存去化周期长的问题,要暂停商业用地出让。

20日,湖南省住房和城乡建设工作会议召开。会议提到,湖南房地产去库存压力很大,有的地方去化周期(商品房的销售周期)达2至3年,必须采取强有力措施。湖南省住建厅提出,货币化安置是去库存的有效手段,原则上,2016年棚改货币化安置比例不得低于50%,对安置比例高的地区和项目将给予资金倾斜。公租房从2017年起将不再新建,要全部通过租赁市场解决,政府给予租金补贴。此外,还提出大力发展租赁市场、支持农民工进城落户、发挥公积金政策效应等去库存措施。

21日,海南省住房和城乡建设厅厅长丁式江在海南住房城乡建设会议上透露,由于销售速度低于建设速度,海南商品房面临较大的去库存压力。海南将采取10条措施全力推进去库存和转型发展,逐步降低商品住宅开发比例,增加经营性房地产比重,推动房地产从单一产品向多元化产品转变。同时取消过时的限制性措施,营造主要依靠市场进行资产重组的可预期环境。

“政策是服务于经济的,房地产政策亦不例外。”合富辉煌房地产经济研究院院长龙斌认为,过去几年不断用行政手段限制需求,2014年开始限购限贷松绑,到2015年完全确立支持、鼓励购房需求的新的政策取向。

龙斌分析,2016年房地产政策的主旋律是去库存,拉动房地产开发投资是主要的任务。中央经济工作会议把化解房地产库存列为2016年的重要任务,预计2016年房地产政策更为宽松。

今年全国楼市表现将好于去年

“2016年房价将稳中略升,高库存与看跌预期限制了全国范围内价格上涨的动力。”交通银行金融研究中心高级研究员夏丹认为,2015年商品房销售增速较快提升,与宽松的货币环境和持续放松的房地产政策密不可分。

夏丹分析,短期内开发投资仍比较低迷,但触底回升终将到来,投资与销售增速走势背离的情况也有望得到改善。预计2016年销售仍能维持较好的形势,但成交新一轮需求释放后的政策弹性将降低,销量增速放缓将是大概率事件。

“依照目前的情况,预计2016年相关政策还将从商业贷款、交易税费、公积金提取、土地供给以及长期有关的人口与户籍改革等多个维度向松调整,依然对商品房销售有促进作用。”夏丹说。

买房忽略这四个细节 房产会贬值数十万元

在买房过程中有七个细节不容忽视,如若没有考虑周全,那么你的房子可能在一夜之间贬值数十万!准备买二手房的赶紧看看如何避免购入这些差房源!

国人的家庭观念比较浓厚,因而对买房有着一种特殊的情怀。即便是在如此高房价的情形下,无数青年费尽财力,购得城市一避风之所。尤其是在当前房价走势不明朗的情况下,买房更需谨慎,如若买到贬值房,受损害的不仅仅是金钱方面的,可能还有精神上的。在买房过程中有七个细节不容忽视,如若没有考虑周全,那么你的房子可能在一夜之间贬值数十万!准备买二手房的赶紧看看如何避免购入这些差房源!

1、质量方面勿马虎

从理论上说,住房的质量可由现场监督和竣工验收把关,负责把关的机构要么是独立的第三方机构,要么是政府部门,跟开发商之间并未结成利益共同体,因此只需各负其责,便可以避免质量问题。但现实情况是开发商可以依靠一些“盘外招”,使得问题房蒙混过关。但这类住房在市场上很难得到购房者的认可,一旦披上“质量差”的外衣,其价值将大打折扣。

2、配套不能“做减法”

生活方便是房子保值增值最基本、最必要的因素,包括目前所具备的,也包括近期甚至未来将要实现的。一个生活区除了交通方便,还需要邮局、银行、超市、餐饮、中小学、幼儿园、公园、休闲娱乐场所等配套设施一应俱全。当然,还要看配套的品质与档次,比如周边是否有名校等。

生活配套如果“做减法”,则会让房产贬值。常见的有名校招生的调整,或者学校教学质量的下滑,以及知名综合医院的搬迁等,都会导致周边房产价值受到影响。所以对于这些因素,购房者要进行客观评判,千万不要人云亦云或者盲目行事。

3、尽量远离污染源

污染对房产价值的损伤直接而且持久,这是购房者应该尽量避免的。污染包括噪音、有毒气体、化学物品、强光等等。而临近高架、化工厂、变电站以及强光源等,都有可能遭受相应的污染侵害,比如汽车疾驰发出噪音、尾气、有毒气体、电磁辐射等等,而临近这些污染源的住宅,其价

格自然没有竞争力。

4、物管并非锦上添花

好的物业管理,不仅能让居民的满意度提高,而且能够让小区房源在市场上更有竞争力。

业界有一种说法,万科卖房靠物业。该说法虽然有些言过其实,但不可否认的是,万科靠细腻而贴心的物业服务,确实培养了一批又一批忠实消费者。住房作为一种特殊商品,其售后服务已经被越来越多

的购房者重视,不可否认,很大一部分购房人就是冲着物业管理的口碑来的。相反,如果物业管理不到位,在服务过程中屡次出现问题,并多次与业主发生冲突,显然会导致购房者对这类居住小区避让不及。

好的物业公司具备两大功能,一是通过物业管理服务,提升人居环境,提高业主的生活品质;二是通过对物业的维护,使得物业保值升值。所以对于物业公司管理水平的考察,一定要细致,尽量避免服务水平一般的公司。

