

上半年房地产市场迎来小高潮

上半年房地产市场量价齐升

国家统计局数据显示,今年1~6月商品房销售面积77143万平方米,同比增长3.3%,增速比1~5月份提高0.4个百分点。商品房销售额66945亿元,增长13.2%,增速提高1.4个百分点。从6月单月来看,中原地产的数据显示,全国商品房销售面积超2亿平方米、销售额1.8万亿元均刷新了年内最高纪录。

中原地产首席分析师张大伟表示,以2015年6月作为本轮楼市爆发的起点,截至2018年6月,本轮房地产市场上涨周期已有37个月,刷新了中国房地产历史上涨周期最长纪录。

而从价格来看,今年6月份,70大中城市超过一半以上环比涨幅超1%。上海易居房地产研究院研究员沈昕表示,2018年6月70个大中城市新建商品住宅价格环比涨幅为1.1%,相比5月份的0.8%继续扩大,是近21个月的最高值。

具体来看,新建商品住宅价格环比涨幅超1%的城市达37个。其中,郑州、重庆环比上涨1.8%,广州、昆明环比上涨1.9%,长沙、南宁环比上涨2.0%,牡丹江环比上涨2.1%,福州环比上涨2.2%,青岛、西宁分别上涨2.4%和2.7%,三亚、丹

东、济南、海口涨幅更是超过3%,分别环比上涨3.2%、3.3%、3.6%、3.9%。

2017年以来,在调控紧锁一二线城市的背景下,一些缺乏产业或人口支撑的三四线城市却犹如磁铁一般,投资和投机人群双双蜂拥而来,甚至将周边一些五六线城市的楼市行情带火起来,价格半年翻倍已不鲜见。据统计,截至2018年4月份,全国有62个城市房价破万,其中三四线城市占比达三分之一。

上海易居房地产研究院近日发布的国内80城房价收入比偏离度研究报告显示,2017年,全国典型83个城市中,有44个城市呈现不同程度的房价透支状况。其中,大连、宜昌偏离度增幅扩大的幅度最大,分别为23.8和21.9个百分点。另外,北海、日照、沈阳、岳阳等4城扩大幅度也均在10个百分点以上。

上海易居房地产研究院研究员詹毅凡说,在市场轮动下,非都市圈三四线城市成为本轮上涨的重点,但从后续来看,随着整体信贷环境的收紧以及棚改力度的减弱,预计非都市圈三四线城市偏离度上升趋势也将出现放缓。

自2016年9月开启本轮调控开始,已持续22个月有余,“房住不炒”的明确定位、金融降杠杆的决心、售租并举的住房制度,无一不让此前进入癫狂的房地产市场逐渐平稳。但随着时间的推移,对频繁调控产生了抗体的中国楼市再度躁动,2018年上半年的房地产市场迎来了行业小高潮。

业内人士表示,受政策边际效应持续递减的影响,2018年上半年,市场有所反弹。但从下半年来看,监管大幅强化,调控持续收紧的同时,在房企的资金链紧张、房地产税的推进等众多因素的影响下,房地产市场的不确定性大幅增强。

50家房企拿地破万亿元

2018年房地产行业资金链明显收紧,但房企拿地金额不降反升。中原地产研究中心的统计数据显示,他们对50家房企招拍挂市场的权益拿地金额进行了统计,截至7月23日,50家房企合计拿地金额破万亿,达10940亿元。

具体来看,碧桂园拿地数达366宗,权益拿地总价1086.03亿元,万科拿地124宗,权益拿地总额838.7亿元,保利71宗土地,拿地总额635亿元。龙湖、中海、华润购地金额也纷纷超过400亿元。

“上半年拿地金额超过200亿元的房企就多达19家,房企拼规模趋势加剧。”张大伟说,热点城市成交量环比出现了明显的上行,成交量有所恢复。同时,各线城市去库存几近完成,房企开启补库存阶段。在这种大趋势下,大量的中型标杆房企积极抢地,特别是从500亿元冲刺1000亿元、1000亿元冲刺2000亿元的第二梯队房企,成为此次抢地的主体。

在房企强烈的购地意愿下,卖地收入也创造历史新高。中原地产研究中心统计数据显示,截至7月18日,全国热点城市土地市场继续成交集中,50个热点城市卖地超过2万亿元,同比上涨达35.3%。其中,最高的是杭州,卖地金额达1987.3亿元,同比上涨149%,重庆943亿元,同比上涨27%,此外,苏州、北京、郑州、济南、佛山、宁波、广州、天津、武汉、成都等11个城市单城卖地金额也纷纷超过500亿元。

“50个热点卖地最多的城市中,有25个城市是三四线城市,刷新历史纪录。”张大伟说。

数据显示,2018年上半年,全国300个城市共推出各类用地10.8亿平方米,同比增长34.2%,其中住宅用地推出5.0亿平方米,同比增长30.4%。分级别来看,其中一二线城市推出量同比分别增长12.6%、29.5%,三四线城市共推出2.9亿平方米,同比增长32.9%,增幅最大。

下半年市场不确定性因素增加

事实上,受各路资金的限制,众多房企资金压力陡增。华夏幸福转让股权融资、中弘股份出售项目,部分中小房企更是出现亏损的迹象。

在此背景下,激进拿地已不现实。作为房地产市场先行标杆的杭州土地市场,7月份以来,地价开始理性回调。例如南星单元地块和滨江中心单元两宗热门地块,南星地块此次成交楼面价36086元/平方米,而在此之前,保利滨江·上品的拿地楼面价则为44460元/平方米。滨江中心地块,温州时代以楼面价32638元/平方米拿下,且无配建要求。但两周之前,绿城在该地块成交楼面价为33625元/平方米,需配建一个18班幼儿园。

除了资金的紧缩,作为房地产去

库存工具的棚改资金,也将减缓。业内人士表示,部分城市的房价涨幅过大,房地产去库存政策的负面影响开始显现,包括棚改货币化在内的房地产去库存政策或逐步退出。

此外,调控收紧趋势不改。国家统计局新闻发言人毛盛勇近日表示,房地产下一步一方面是加强和完善宏观调控,另一方面,则是从供给侧进一步发力,加快推进房地产税相关政策举措,实现多主体供给、多渠道保障,加快推进租售同权等一系列配套政策的落实。

对官方的表态,有业内人士解读认为房地产税的推出将加速。因此,在内外多重环境的不确定因素的影响下,2018年下半年,房地产市场不确定性再度增加。

(据人民网)

