

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增幅为 1.1%,相比 5 月份的 0.8%继续扩大,是近 21 个月最高值。

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 城扩大速度也均在 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、租售并举的住房制度,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)

