

房地产市场降价换量可能一去不返

年末地王频现 开发商回归一二线城市

对房地产业来说,这个冬天似乎有了暖冬的迹象。临近年底,各地土地市场突然火热起来。

从 11 月底开始,多个城市的土地出让价格频频走高。20 亿元、27.7 亿元、48.6 亿元、56.2 亿元,这样的土地拍卖价格,不断出现在北京、上海、深圳、南京等城市。其中,南京滨江 G50 地块以 56.2 亿元的总价成为截至目前的全国总价地王。

“各大开发商都开始了大规模的圈地运动,地价及溢价率均有所上行,这说明目前主流开发商对市场见底的判断已经基本一致。地价对房价的影响将再次出现。”中原地产市场研究部总监张大伟说。

不仅如此,全国多个城市的楼市交易量也开始再次走高。根据伟业我爱我家市场研究院的统计,在北京、12 月前 10 天,全市二手住宅网签总量为 4509 套,与 11 月同期的网签量相比上涨了 9.3%。而成交均价达到 24500 元/平方米,与 11 月份的房价相比上涨了 2.9%,创下年内新高。

这是与往年不同的市场反应。多位业内专家表示,最近楼市、土地市场的变化表明,房地产市场降价换量的状况已经成为历史。

开发商回归一二线城市

一连串的土地出让最近密集出现。

11 月 27 日,北京市公布出让朝阳区农展馆北路一宗住宅混合公建用地。该宗土地规划建筑面积不足 6 万平方米,但起拍价高达 20 亿元,折合楼面价 3.38 万元/平方米。这一起拍价已经与今年早些时候拍出的“万柳地王”相当。

就在同一天,上海黄浦区一处地块以 27.7 亿元高价拍出,折合楼面地价超过 3 万元/平方米,成为今年上海土地单价地王。

11 月 28 日,深圳宝安尖岗山一个地块以 20 亿元的价格成交,成为今年深圳的总价地王。

11 月 30 日,成都拍卖武侯区永丰乡太平村一宗地块,最终该地块以 8500 元/平方米价格售出,刷新了成都实行土地招拍挂以来成交楼面地价新高。

同一天,南京滨江 G50 地块卖出 56.2 亿元的高价,成为今年全国

总价地王。广州荔湾区珠江以南地块成交的楼面地价高达 14210 元/平方米,成为芳村新地王。

12 月 3 日,珠海市唐家湾情侣北路(南段)地块最终以 17.37 亿元售出,折合楼面地价为楼面地价约 6000 元/平方米,使得该地块成为珠海年度单价和总价地王。

开发商争抢拿地,各地政府也在近期突然加大了土地的供应量。

11 月 23 日,杭州市国土资源局一次性挂牌 7 宗土地,总出让面积 7.28 万平方米。

11 月 24 日,大连市国土资源和房屋局推出 5 宗地,总用地面积达 55.5 万平方米。

11 月 26 日,武汉市国土资源和规划局发布公告,决定于 12 月出让 48 宗地块。

11 月 30 日,成都国土部门公布出让多处地块,面积高达 1097 亩。

据中原集团研究中心监测的 13 个重点城市的数据显示,11 月份的经营性用地供应面积较 10 月同期上升约 219%,除深圳环比下降外,其余城市均呈现不同程度的上升。

从房地产企业拿地情况来看,今年下半年的拿地积极性明显增强。

根据中原地产研究中心对 11 家标杆房地产企业的监测,这些标杆企业下半年拿地额达到了 882 亿元,而上半年仅为 304 亿元。下半年拿地金额占销售比达到了 29.1%。

从标杆房企拿地数量来看,一线城市占比 20%,二线发达城市占比 20%,二线发展中城市占比 42%,三四线城市占比 18%。

“从今年的拿地情况看,三四线城市未来存在一定的调整风险,标杆房企采取了回归一二线城市的策略。”张大伟告诉记者,而在前两年,标杆房企都在三四线城市跑马圈地,今年却出现了回归。

标杆房企拿地策略的变换不仅表现在张大伟的统计监测上,伟业我爱我家集团副总裁胡景晖也注意到了这个变化。

就在最近,胡景晖在与多位业内知名房地产企业老总交流时了解到,这些大的房地产企业前两年相继在三四线城市扩张时,预期会有大发展,但现在他们发现,这些三四

线城市的发展、人口聚集程度还支撑不了相继而起的房地产项目。

“在这些三四线城市,前几年跑来开发的大房地产企业建设的项目卖得很吃力,有些干脆就卖不掉。”胡景晖说,这些知名房地产企业现在发现之前对三四线城市的判断过于乐观,在一二线城市,虽然竞争很激烈,但项目至少能卖出去,所以今年他们又重新回归一二线城市圈地。

距离年底还有 10 多天的时间,不知道还会有哪些城市刷新土地成交价格记录。

房企呈现明显的两极分化

仔细分析数据会发现,那些在年底争抢拿地的房地产企业,大多都是今年销售状况不错的企业。

在今年 10 月,就已经有保利地产、中海地产、绿城集团、世茂房地产、招商地产、越秀地产、融创中国、中骏置业、华润置地、禹州地产及远洋地产等 11 家房地产企业完成了全年的销售目标,而销售目标的完成让这些企业手中资金充裕,这些钱用来干什么呢?当然是拿地。

此外,今年 4 月份开始,全国房地产市场交易量大幅提升,刺激了房地产企业对整体市场形势的判断。8 月底开始,全国主要城市的土地市场明显复苏。

“房地产企业的两极分化越来越明显。”中国房地产业学会副会长、北京大学房地产研究所所长陈国强告诉记者,年末在多个城市争抢土地的只是部分大品牌的房地产企业,但上万家中小房地产企业都没有能力参与土地市场的追逐。

陈国强表示,保利、万科、恒大、中海等房地产企业今年拿地的投入相当可观,都在 300 亿元以上,但有些企业之所以能够这么大手笔,是因为他们的销售状况很好。在整体市场调控的背景下,这些大品牌的房地产企业把握住了机会,也正是调控让房地产企业优胜劣汰越来越明显。

从房地产已经公布的三季度季报来看,情况的确如此。房企呈现明显的两极分化,万科招商等企业整体上涨,小部分中小型房企依然亏损。有些房地产企业还在卖地求生。

在土地市场的另一端,地方政

府的推地节奏加快也造成了今年下半年、尤其是年末的抢地高潮出现。

今年上半年,受宏观调控影响,全国各地土地供应大幅减少,多个城市出现无地可拿的境地。8 月份,国务院组织了对房地产市场的检查组,在对多地进行调研之后提出希望能有持续的土地供应,以防止楼市的供应出现问题。

在此之后,各地方政府开始加大推地节奏。

“今年 9 月份之前全国土地市场非常清淡,地方收入大为减少,地方政府也有动力去推地,加上国务院检查组的要求,中央和地方形成了统一意见,所以在 9 月份之后,全国土地市场的供应量开始大幅增加。”胡景晖说。

今年 11 月份,全国财政收入 7871 亿元,比去年同月增加 1414 亿元,增长 21.9%。营业税 1143 亿元,同比增加 254 亿元,增长 28.6%。其中,房地产营业税同比增加 123 亿元,增长 58.7%,对地方政府来说,房地产依然是增收的重要来源。

在胡景晖看来,政府换届的第一年,固定资产投资往往都会大幅增加,这个经验让房地产企业对未来信心十足,于是在年末争着拿地。

正是这几方面的因素导致了今年年末多个城市地王频现。

不过,相比 2010 年的地王,今年的地王还算“温和”。

“2010 年的时候,地王密集出现,而且地价超过了所在区域的房价,出现了面粉贵过面包的情况。而今年的地王,虽然价格高,但并没有高于所在区域的平均房价。”胡景晖说,这些地王的出现会干扰大家对整体市场的预期,但并不意味着市场整体要大幅涨价。

调控将何去何从

在陈国强看来,今年市场的整体表现达到了预期目标,市场在走稳,房地产开发投资已经止跌,全年的销量也很可观,很有可能会略高于去年。但部分城市出现了供应量下降的状况,明年这些城市房价上涨的压力将会增大,这需要高度关注。

“但北京、上海这些城市的库存量还是很可观的,并不具备房价大幅上涨的基础。”陈国强说。

以北京为例,12 月前 10 天,新

增楼盘相比 11 月只少了 3 个。

中原集团研究中心统计数据显,11 月全月,全国主要的 54 个城市,新建住宅签约均出现了明显上涨,合计签约套数达到了 293863 套,超过了之前成交量最多的 7 月份的 6%。11 月,大多数城市都出现了楼市交易量的最高点。

“房地产业都在加速推盘,整体市场的供应量是充足的。”胡景晖说。

不过,从购房的人群来看,今年 10 月之后出现了变化。

“之前首次置业的人占整体市场的 7 成,改善性置业的人不到 3 成,但 10 月份之后首次置业人数明显下降,有些地方两个主要购房人群所占的比例出现反转。”胡景晖说。

在胡景晖看来,那些改善性置业的人在观察了一年多楼市变化之后发现,之前降下来的楼盘在今年 4 月份之后又慢慢地出现了上涨,认为未来再次下降的可能性不大,于是在年末开始出手。

最近一个多月的交易量持续走高让胡景晖有些担心,这个势头不会造成明年年初整体楼市的高开高走?如果明年出现高开高走,房地产的宏观调控将会怎样?

在多位业内人士看来,房地产市场的调控要避免大起大落,做到尽量平稳,而这就需要增加有效供应。

“除了要对供应进行密切关注外,还需要在调控政策上进行细化地调整。”胡景晖认为,对改善性需求目前没有明确的政策,这部分需求是平稳楼市的重要力量。

此外还有让众多购房者纠结的不满 5 年上市交易的住宅税收政策,这部分住宅交易需要缴纳 5.5% 的营业税,而这笔钱基本都转移到了购房者身上。

“政策上认定 5 年是判断炒房的标准,但这个标准的确定太粗放了,直接导致这部分住宅价格的上升。”胡景晖说,在香港、澳门、台湾等地,对炒房的判断往往是半年到 1 年,如果购房半年出售,就征收一个高额的税;1 年就出售,税金减少,但如果持有房产超过两年就不会再认定是炒房,也就没有了额外的税收。

(摘自《中国青年报》)

国家统计局 12 月 18 日发布的 11 月份 70 个大中城市住宅销售价格变动情况显示,53 个城市的新建商品住宅价格环比上涨,占比达到 75.7%。这一数据意味着什么?房价会不会再次大幅上涨?政策会怎样应对?百姓该如何应对?

一线城市房价环比全面上升

国家统计局公布的数据显示,11 月份一线城市房价全面呈现上升态势,其中,北京环比上涨最多,为 0.8 个百分点。上海、广州和深圳也都呈现出不同程度的上涨,且涨幅全部高于 10 月份水平。

从今年 70 个大中城市房价变化情况看,1 月份未出现环比上涨的城市,2 至 5 月份房价环比上涨城市均为个位数,7 月份房价环比上涨城市达到 50 个,6 至 10 月份的其他月份环比上涨城市均为 30 个左右。全年房价“低开高走”的态势十分明显,在年底更是达到顶峰。

同时,各地房地产市场 11 月商品房成交量也达到全年最高点,超过 7 月的成交量。

房地产市场量价齐升原因何在?亚太城市房地产业协会会长谢逸枫分析指出,部分大中城市房价连续 6

个月上涨,主要原因有四个:一是人民币的升值与国外量化宽松货币政策推出增强了人们的通胀预期,股市不振,投资房地产抗通胀成首选;二是市场购买力旺盛,调控累积叠加效应显现。中央到地方政府一系列微调措施使积压的自住需求释放;三是年底全国土地市场回暖,地价上涨导致房价反弹,购房者入市信心坚定;四是海外融资渠道宽松,低成本融资。部分房企完成销售任务,资金已经不存在压力,后期调整价格节奏,因此价格出现上涨。

中原集团研究中心研究总监张海清认为,2012 年下半年开始,银行对房地产行业政策偏紧的局面已明显改观,房地产行业的融资困局得到基本缓解。特别是一线标杆房企诸如万科、保利等短期资金链明显宽松,市场降价动力不足,房价止跌回升。

明年房价会不会涨声一片?

业内专家在接受采访时均指出,

明年房价会不会涨声一片?

业内:调控还有“下半场”

11 月虽然有 53 个城市新房环比上涨,但涨幅均未超过 1%。与去年同期相比,70 个大中城市中,价格下降的城市有 41 个,持平的城市有 4 个,上涨的城市有 25 个。11 月份,同比价格上涨的城市中,涨幅均未超过 2%,涨幅比 10 月份回落的城市有 1 个。

小幅上涨是今年下半年以来房价的总体形势。

社科院近日出台的《住房绿皮书:中国住房发展报告(2012—2013)》指出,2012 年为巩固楼市调控政策,中央坚定不移地继续加大政策实施力度,多次重申抑制不合理需求,坚持限购等房地产调控政策不放松,但只初步实现抑制房价快速上涨目标,没有实现最优目标。报告认为,2013 年住房市场总体趋势是稳中有进,大稳定中有小的震荡。并称,2013 年中央的房地产调控面临诸多挑战。

中国指数研究院院长莫天全认

为,在未来的 10 至 15 年间,房地产仍然会是中国的朝阳产业。中国城镇化进程的加速是支撑房地产需求的重要因素。2013 年楼市调控政策将趋稳,开发商推货积极性将进一步加大,市场成交趋势保持良好。

清华大学中国与世界经济研究中心主任李稻葵预期,明年的经济增长速度是 8% 左右。他指出,在这样一个增长情况下,除非出现重大的波动,否则房地产市场肯定会出现一定的上涨。

房地产调控仍处关键期

央行刚刚发布的 2012 年第四季度储户问卷调查报告显示,66.6% 的居民认为目前房价“高,难以接受”;31.3% 的居民认为“可以接受”;2.1% 的居民认为“令人满意”。对下季房价,预期“上涨”的居民比例为 29%,较年初提高 11.3 个百分点,高于去年同期 10 个百分点。住建部政策研究中心主任秦虹

表示,从政策层面看,明年的房地产调控政策将继续管好供需两端。即必须一如既往地抑制投资投机性需求,要坚持调控方向不动摇;同时对于合理的改善型需求,也应该给予支持和鼓励。秦虹认为,明年房地产市场的走势主要取决于三个方面,包括城镇化与调控政策,但最重要的因素在于货币政策。

中国房地产协会副会长朱中一认为,中央经济工作会议仍然从住房保障和房地产市场调控两手并重来定调住房政策,说明近几年坚持的住房政策方向是正确的。但是,房价上涨的压力仍然客观存在,房地产调控仍处于关键时期。因此中央经济工作会议再次强调坚持调控不动摇,说明房地产调控政策执行还有“下半场”,从近期各部门公开的表态看,相关政策短期内不会松动。

李稻葵指出,新一届政府在房地产方面,不仅会延续过去的一些调控政策,比如说限购,还会出台一些新的政策,比如说房地产税,甚至于在某些地区适当扩大土地的供给,用扩大供给的方式来应对价格上涨。(据《光明日报》)