

多家机构乐观研判来年楼市

一线城市房价稳中趋缓

随着拿地、销售等房地产指标持续增长,机构对于明年的楼市普遍持乐观看法。来自多家机构近期的报告显示,从最新的政策表态看,房地产行业持续调控方向已经达成共识。然而,由于市场中可售存量偏低,一线城市比较难以抑制价格上涨的压力。2013 年末到 2014 年初的市场政策预期将会比较稳定。

房价升幅全球排第二

根据莱坊最新发表的研究报告,追踪 53 个国家以及迪拜和中国一般住宅价格的《全球房价指数》已超越金融危机前的高位。迪拜、中国内地和香港整体住宅楼价按年增幅最大,分别上升 28.5%、21.6%和 16.1%。中国住宅楼价按年升幅全球排第二。

莱坊北京副董事研究及咨询部主管张婧婧女士指出:“北京市自住型商品房政策的出台对北京市场的火热有一定的冷却效应。住宅市场近 2 个月来成交量持续下跌,对自住型商品房政策的进一步执行关注度较高。市场成交价仍处于上升轨迹,但增速有放缓迹象。预计住宅价格在 2014 年继续上升 10%左右,这个涨幅比今年的 25%的涨幅已经有所减慢。”

除了住宅市场,机构对于商业地产明年走势同样看好,DTZ 戴德梁行研究部近日推出 2014 年环球房地产市场展望报告显示,未来两年,亚太区的租金将出现较高的增长,虽然区内将有大量商用物业的新供应投入市场,但由于营商及租务需求复苏,将令租金有较大上升空间,升幅并会高于环球其他地区。不过报告指出,北京及上海的写字楼空置率仍然较低,加上租务需求持续强劲,将令顶级商厦的租金进一步上扬,但其租户则要更积极地节省租务开支。然而在二线城市,租户的议价能力则较强,因为二线城市未来将出现庞大的写字楼新供应,空置率上升,将令租金持续受压,租户的选择更多,优质商厦将吸引更多租户入驻,市场将出现调整。

楼市热度或将延续至 2016 年

截至 12 月 10 日,30 家房企公布了前 11 月的业绩报告,来自中原地产研究部的统计数据显 示,这 30 家房企合计销售业绩高达 10457 亿元,同比增幅高达 33.7%。值得关注的是,相比 2012 年仅万科、保利、绿地 3 家房企业绩突破千亿元,今年房地产“千亿军团”成员有望增至 7 家。

“2014 年对于地产来说有两个很关键的主题词,一个是‘改革’,另外一个‘修复’。”新财富最佳分析师房地产领域团队第一名国泰君安

李品科近日指出。李品科表示,明年像土地流转改革可能对于部分的企业会带来一个巨大的投资机会,对于部分在今年高价拿地的公司可能也会有一些负面的影响,此外,今年基本面和 市场过于悲观之间的预期差会带来整个的修复。

李品科预计,2013 年整个行业的增速基数是非常高的,所以 2014 年部分像销售这样的增速还是会高位略回落一些。“从开发商的角度来说,2013 年只是开发商高增长的一个起点,我们要看到从 2013 年开始一直到 2016 年,至少 2016 年上半年,整个开发商不但是利润率会处于持续回升的状况,他们的收入和利润的结算增速也是一个持续往上的过程。”

政策预期将会比较稳定

2013 年北京土地市场可谓大丰收之年。根据亚豪机构统计数据显示,2013 年前 11 个月,北京土地市场共有 198 宗地块实现成交,土地出让面积合计为 1873.9 公顷,规划总建筑面积 2111.1 万平方米,同比分别增长了 70.4%、47.5%,同时也创造了近 4 年来的新高。与此同时,2013 年前 11 个月北京土地出让金总额高达 1646.4 亿元,同比大涨 188%,同时也创造了有史以来的土地出让金新高。由于今年实现成交的宅地将逐渐于 2014 年开始入市,土地储备的丰厚将减缓明年市场供应的压力。

链家地产市场研究部张旭表示,第四季度前后,各城市相继出台收紧性调控手段,从客观和主观两个层面,将使持续释放的购房需求受到抑制。比如继续严格执行的新房限涨政策、限购(购房资格年限)延期,都使得当前部分人群购房难度上涨,而北京在年底推出“自住型商品住宅”计划,由于规模较大,也会吸引一部分刚需群体出现观望情绪。但多数需求仍会正常释放,短期内,正常市场环境下的商品住宅成交量不会出现明显下滑。另外,从商品住宅待售面积看,库存依然处在累积状态,压力在部分三四线城市较为明显,而一线城市,市场中可售存量偏低,会比较难以抑制价格上涨的压力。2013 年末到 2014 年初的市场政策预期将会比较稳定,房地产市场也会比较平稳。

(据《京华时报》)



年底房企抢地升级

临近年底,房企拿地的金额和体量不断升级。销售的顺畅回款让房企在年底大手笔拿地有了更大的动力,对未来市场的看好也成为目前房企几乎一致的预期。在拿地规模和数量整体上升的同时,值得注意的是,房企对一二线城市的青睐越发凸显,购地金额同比翻番,但与此同时,后期上市的风险也正在加大。

扎堆抢地

12 月 4 日,恒大一天之内豪掷 96.86 亿元连拿上海和南京共 6 宗住宅地块,其中 41.76 亿元抢得上海 4 宗合计 22.09 万平方米宅地;12 月 5 日,恒大继续发力,在上海又以 6.14 亿元竞得嘉定区一宗住宅用地,溢价 98.75%。两天内,恒大在上海南京已经投下 102.86 亿元。

无独有偶,12 月 3 日,在重庆出让的 8 宗地块中,位于巴南区的 6 宗地均被融创中国拿下。6 宗地总成交金额达 30.8 亿元,总占地面积 81.34 万平方米(1220 亩),最大可建筑面积 144.67 万平方米。就在此前一天,融创还以底价 16.91 亿元竞得渝中区渝中组团用地。至此,融创两日内共斥资近 48 亿元。

几天后,龙湖地产发布公告称,于 12 月 6 日成功投得重庆总面积 6.04 万平方米的土地,总地价 25.2 亿元,总建筑面积 31.37 万平方米,将用作发展包含住宅与商业配套的城市

综合体项目。

年底的加速拿地,为今年以来已经持续高温的土地市场再添新火。据中原集团研究中心监测,11 月以来,标杆房企购地支出大幅上升,十大标杆房企 11 月拿地总额达到 176.6 亿元,预计年内累计购地金额将突破 2500 亿元,成为继 2009 年和 2010 年之后,第三个购地支出超过 2000 亿元的年份,同时,将超过 2010 年 2206 亿元的最高购地金额纪录,再创历史新高。

钱从哪来

良好的销售回款,为房企大手笔拿地提供了一定的底气。

据中原地产研究部统计数据显示,从已经公布销售业绩的房企看,7 家房企年内有望突破千亿,其中,万科、保利已经突破千亿,绿地、中海、万达、恒大、碧桂园年内突破千亿,也基本成为定局。相比 2012 年只有万科、保利、绿地三家企业突破千亿,2013 年可以说是房企的丰收年。

统计显示,截至目前,已经有 30 家房企公布前 11 月销售业绩,合计销售业绩达到 10457 亿元,同比涨幅高达 33.7%。但在 11 月单月,30 家房企合计销售业绩为 1124 亿元,环比 10 月份下调了 21%。中原地产市场研究部总监张大伟分析认为,11 月房企销售

放缓,大部分是主动刹车,绝大部分房企在前 11 月已经接近完成任务,在最后两个月就不会出现往年冲刺预售的现象,预计 11 至 12 月大部分房企可能会放缓供应。

与此同时,多数房企也正打通多元融资渠道。据统计,今年前 11 月,房企海外融资总额(包含贷款)合计已经突破 529.1 亿美元,合计人民币高达 3228 亿元,同比涨幅超过 100%。张大伟认为,目前房企的资金情况非常良好,海外低成本资金将保证房企即使在出现楼市调控的情况下,也能够抵御非常长的时间。

青睐“大城市”

值得注意的是,在最近一轮抢地潮中,房企越发表现出对一二线城市的青睐。

以恒大为例,业内人士认为,作为一个之前主要根植二三线城市发展的全国性标杆房企,最近在北京、上海等城市全面爆发,这可以说是一个标志,代表了 2013 年全国楼市的分化,房企重心全面转移到一二线城市。

据中原地产统计,今年前 11 月,十大标杆房企在一线城市土地购入金额达到 905 亿元,同比上涨 119%,而同期在三四线城市仅购入 147 亿元,同比上涨 34%。

同策咨询研究中心总监张宏伟认为,此轮一二线城市调控政策当中,大多数城市提

及要继续加大住房用地供应,甚至有的城市明确提出 2014 年全市住宅用地计划供应量为 2013 年计划供应量的 120%,力争 130%,一二线城市供地量的增加,等于向市场“扔肉”,这对于今年销售业绩普遍好转资金面宽裕的房企来讲,拿地需求已如饥似渴,尤其对于品牌房企来讲拿地机会不容错过,本轮调控措施反而成为品牌房企深耕一二线城市的市场机会。

自 2012 年以来,一二线城市的房地产市场一路走高,三四线城市则陷入了量跌价平、去化困难的窘境。因此,房企在三四线城市的发展普遍遭遇瓶颈之后,才重新转战一二线城市。

正是这样的背景,才出现了近期只要一二线城市出现土地交易,价格就会创历史新高现象。不过,张大伟认为,在政策持续收紧的背景下,2014 年部分城市高价地入市的市场空间可能并不乐观,地王上市的风险也正在逐渐加大。中国房地产数据研究院执行院长陈晟也表示,随着一二线城市分化调控出现以及长效机制的建立,会对进入一线城市的开发商提出更高要求,如果开发商运营能力不提高的话,一线城市调控措施的收紧和高地价的风险,可能导致房企整体利润下降。

(邢飞)