

商品房库存近 12 万套,超过“北上广深”一线城市

今年杭州楼市“压力山大”

孙方民,今年 32 岁,作为刚需一族,他一直渴望着拥有自己的一套住房,原打算春节后行动的他,最近放弃了近期购房的想法。

让孙方民作出这一决定的是在高位运行并不断趋升的巨量商品房库存。

库存压力还将进一步加剧

透明售房网的数据显示,到 2014 年 1 月底,杭州商品房库存创纪录地突破 12 万套,达到 120476 套。

此后,一直维持在 12 万套。到 2 月 18 日 17 时,杭州商品房库存量为 11.96 万套。与去年同期的 8.23 万套相比,商品房存量增加 3.73 万套,同比涨幅达到 45%。

透明售房网市场研究院统计数据显示,截至 2014 年 1 月 2 日,北京住宅库存为 5.76 万套,上海为 6.37 万套,广州为 5.62 万套,深圳为 4.18 万套。显然,购买力远不及“北上广深”的杭州,楼市库存已远远超过这几个一线城市。

相关数据显示,2013 年杭州共成交商品房 85823 套,成交面积 934.4 万平方米;而 2012 年,杭州成交商品房 83690 套,成交面积 890.6 万平方米。即便按照前两年的去化能力,杭州目前的存量房源也需要大约一年半左右才能消化。

值得一提的是,尽管杭州楼市库存高企,但土地市场热情不减。2013 年,杭州出让土地达 225 宗,折合面积 12216.9 亩,1326.9 亿元的出让总收入,较 2012 年增长一倍多,创下杭州土地出让收入的新纪录。

而根据一般房企 8 个月左右开发周期,去年拿地的项目今年将集中上市。2013 年,杭州市区的宅地出让面积为 1409.4 万平方米,若按照“70/90 政策”的比例估算,去年出让的土地,可以建成 10.96 万套 90 平方米的住房。

到今年 1 月,杭州土地市场火爆依然。1 月 22 日,杭州杭师大地块入市。经过 29 轮竞价后,该地块最终以总价 33.8437 亿元、楼面价 25785.09 元/平方米成交。当日,杭州土地市场共成交六单,成交金额高达 96.05 亿元。1 月杭州土地单月吸金收入达到 298.5 亿元,创下历史单月成交额新高。

根据杭州市国土资源局资料,今年,杭州主城区还将计划出让经营性用地 73 宗 3622 亩(含已公告地块)以及部分当前具备条件的优质地块 21 宗 990 亩。

如此,杭州楼市未来库存量持续走高几无悬念,库存压力势必也将进一步加剧。



首套房贷利率优惠难觅

去年年底,刘先生看中了杭州保俶路附近的一套学区房,他向银行申请了商业和公积金的组合贷款。但从去年 12 月中旬提交申请,一直到现在贷款还没有着落。“年前年后,给银行的贷款经理打了 N 个电话,但每次都让我等着排队。”刘先生说。

记者从多家银行了解,刘先生碰到的并非个例。依照惯例,进入新年之后,因获得新一年的信贷额度,银行个人住房贷款额度通常都比较充裕,贷款利率往往会现下行,审批与放款时间也会相应加快。

但今年新年伊始,大部分银行的信贷额度依然紧张,银行信贷发放也没有宽松的迹象,个人房贷的放款速度相当缓慢。同时,大部分银行还取消了首套房贷的优惠利率。工、农、中、建、交等五大行首套房贷利率维持基准利率,股份制银行则普遍上浮。

杭州一家银行的业务经理告诉记者,要获得贷款基准利率,开发商需要为客户付一笔保证金。而某房产中介经理透露,不少银行要求申

请贷款的购房者必须在银行存上几个月的定期存款,或者购买点理财产品,才能申请到贷款。

事实上,从去年下半年开始,杭州房贷的优惠利率就很难批下来,绝大部分的首套房贷利率都是按基准利率发放的。“从全年来看,银行的房贷额度将不会放松,今年房贷收紧几乎无可避免。”杭州某国有商业银行相关负责人对记者称,在所有贷款排序中,个人房贷已被放在最后面。

“按揭贷款的收紧势必将影响全年的销售情况。”杭州一房地产联合开发公司的老总告诉记者,按揭贷款发放的放缓,一定程度上会影响他们的盈利情况,因为按揭款到账时间的延缓,意味着公司必须延缓归还部分高息融资的资金。

土地市场热度不减

12 万套左右的可售房源,让业内人士颇有“高处不胜寒”之感。与此同时,去年下半年以来,杭州楼市成交量一直不容乐观。

相关统计数据显示,去年 11 月主城区商品房成交 3236 套,位列近 5 年来倒数第二,同

比 2012 年同期,下降 20.2%。单月成交套数超过百套的楼盘仅有龙湖·名景台和中国铁建国际花园两个。

去年 12 月,主城区商品房成交 3588 套,成交数量位列近 5 年来倒数第二,同比上一年同期,下降 10.7%。2013 年 12 月杭州主城区商品房预定仅为 367 套,相比上年同期,更是大幅下滑了 5 成多。

进入 2014 年,1 月份杭州商品房成交业绩也毫无意外,仅成交 2631 套,比 2013 年 1 月的 4635 套下跌了 43%,环比 2013 年 12 月,下滑了 24.8%。

马年春节,杭州楼市延续了节前就已进入的“休眠模式”,行情低迷。据相关统计,整个春节,杭州主城区的成交记录仅有两套。

整体成交量的大幅萎缩,加上高库存、高流入和银行房贷趋紧的共同作用,不少人士认为,极有可能在今年引发杭州楼市的新一轮价格战。

一方面,去年是杭州土地市场的供应爆发年,一轮土地供应的高峰过后,必然是新一轮楼盘供应高峰的到来。初步估算,今年,杭州至少有超百个纯新盘上市。

据估算,除了新盘,今年杭城还有 350 个项目将续推新的房源,预计续推量达到 1200 万平方米,其中大闲林和大临平板块就均超过百万平方米。

高企的库存与汹涌而至的新房,使得今年的杭州楼市“压力山大”。“除了传统的经济不振、人口红利下滑、高端市场受阻等因素,更重要的是房子本身的类金融功能的属性在消失。”业内人士分析认为,如果调控政策未见松绑,在刚性购房需求日显疲态的情况下,“以价换量”只能是唯一的选择。

但耐人寻味的是,尽管杭州楼市销售遇冷,存量高企,但土地市场依然热度不减。

上个月,包括主城区、余杭、萧山,杭州单月成交额达 339.56 亿元(其中主城区的成交额为 298.5 亿元)。而 2 月份,杭州计划推地 28 宗,合计 1485.5 亩,如果全部成交的话,成交总额有望达到 100 亿元左右。不久前,溢价达 35%的原杭州师范大学地块,除去配建保障房,其楼面单价高达 2.94 万元,创下了杭州最高单价宅地的“地王”记录。

今天,春节后的杭州首场土地出让会如期举行,三宗宅地均进入竞价环节。其中融创地产以 21.2 亿元夺得杭政储(2014)3 号地块,溢价率达到 15%,折合楼面价每平方米 10961 元。(据《中国青年报》)

地产商激辩今年楼市:

王石称不妙 余英暗示赶紧买

关于房地产,近期至少有三件事吸引众人的眼球:一是 1 月份数据显示包括“北上广深”一线城市在内的多地楼市的“大降温”;二是近期香港楼市惊现“熊出没”,火了十多年的楼市是否将迎来拐点?分歧正在地产大佬们中间滋长。万科王石曰:“非常不妙”;保利余英则预测:“3 月起飞,5~8 月火爆,上半年是投资买房最佳时机!”

2 月 17 日,广东省住房城乡建设工作会议上印发了《广东省住房和城乡建设事业深化改革的实施意见(征求意见稿)》,文件提出了允许提取住房公积金支付购房首付款和房租等多项新政。广东一位业内人士对记者分析称,在地方债务问题等因素下,地方政府仍有动力刺激楼市鼓动地价,以达到增加土地财政的目的。

年初楼市倒春寒

2 月 17 日,相关研究机构发布最新一期的《中国主要城市房地产市场交易情报》显示,2014 年 1 月份,北京商品住宅共成交 6908 套,成交面积 74.42 万平方米,成交套数、成交面积的环比、同比均萎缩了四至五成左右。1 月份,包括“北上广深”四大一线城市在内的 43 个主要城市,超过九成楼市成交量出现环比下跌。

从成交量来看,据 CRIC 研究中心数据显示,1 月,深圳同比下降 72%,其次为广州,降幅达 54%;北京、上海则分别同比下滑 49%与 31%。环比方面也有不同程度下滑,深圳以环比下滑 51%高居榜首,广州随后环比下降 30%,北京、上海则分别环比下降 16%与 28%。

1 月份,广州更是出现了“量价齐跌”的态势,据某知名网房产数据中心统计,今年 1 月广州一手楼均价为 12527 元/平方米,与去年同比跌幅达 9.7%。

更让人警觉的是近期香港楼市的变化。2 月 10 日,新鸿基地产推出新界元朗住宅楼盘“尔峦”的货尾楼盘,价格为平均每平方尺 9268 港元,较去年首推时下降近 35%,甚至低于同区域二手房价格 10%至 15%。如果算上项目提供的付款折扣优惠、新地会会员折扣优惠等其他优惠,项目价格最高降幅可达 40%。此外,李嘉诚和系长江实业新年首个新盘也以降价 25%开售。

“若香港楼市真的出现转折,首先波及的会是周边的广州、深圳等珠三角城市,再影响到全国。”某券商分析人士对记者表示。

未来是涨还是跌

“非常不妙。”万科董事会主席王石用这 4

个字来预测 2014 年的楼市,此前他还针对李嘉诚抛售其在北京上海的物业,在微博上称,“这是一个信号,小心了!”。星河湾董事长黄文仔前日也表示赞成王石的观点,今年的房地产市场形势确实不容乐观。

值得关注的是,另一位重磅地产大佬任志强日前也忽然改口称,今年房价涨幅将大幅度下滑。他还警告其他房地产商,对今年房地产太乐观会“很危险”。

1 月份,除了出现“滞涨”的行情外,关于楼市降价的传言在开始散播。2 月 11 日,一则据称是恒大内部员工爆料说,恒大地产将在全国 142 个城市实行折扣优惠,通过恒大内部员工介绍购房还可额外享受 97 折优惠,此外首付也可分 3 年付清。不过,2 月 14 日恒大地产对外澄清,并未进行任何降价行动。

看空楼市的氛围不断在变浓。日前中国社科院副院长李扬称:“金融部门已在对未来房价可能下跌做准备。”也有宏观评论家撰文说,已有太多的迹象显示,我国房地产市场自 2003 年以来的黄金发展期即将结束。经过十多年的持续上涨,我国房地产市场存在强烈的调整需求。

然而,看多楼市的也不乏大腕级人物。曾



经高精准预测 2013 年房价暴涨的保利地产董事长余英近日称,2014 年楼市将在“3 月起飞,5~8 月火爆。”他说,2014 上半年是投资买房最佳时机。

余英的预测依据主要源自于地价,他说,今年新拍地的楼面地价基本和正在销售的房价持平,这批“地王”上的房子最快年底才能入市,到时房价一定翻翻;2013 年前拿地的成本比今年低一半到三分之一,这批货现在上涨不多,预计下半年尾盘会上涨接轨 2015 年新房价。相关报告显示,1 月份一线城市土地价格创历史单月新高,专家预测一线城市地价仍将大幅上涨。

(据《上海证券报》)