

大型房企上调 2015 年销售目标

楼市有望量增价稳

政策宽松仍有空间

虽然 2014 年末全国多地楼市出现“翘尾”行情,但从国家统计局发布的数据来看,楼市目前整体仍处低迷状态。新年伊始,一些地方政府再次出手救市,包括绍兴、福州、厦门等。

其中,绍兴市的“微刺激”主要以购房税收补贴为主;福州市是政府回购市场上存量商品房用作拆迁安置房,意在降低楼市库存;而厦门和四川则集中在清理楼市行政干预、全面取消限购。对于上述地方政府的行为,多位业界研究人士认为,这有可能引发其他城市效仿,尤其是那些库存严重的三四线城市。

国务院总理李克强 1 月 21 日在达沃斯出席与世界经济论坛国际工商理事会代表对话会时指出,中国实现现代化必然会伴随着城镇化,对房产的刚性需求是长期的。至于房地产市场在一定时间内出现调整,这也是正常的。中国政府希望房地产市场能够长期平稳健康发展。

国家发改委副主任朱之鑫 1 月 16 日表示,国内房产并没有出现危机,房价适当波动是在挤出投机性需求,2015 年将稳定住房消费。

住建部部长陈政高在去年 12 月的全国住房城乡建设工作会议上表示,2015 年要准确把握市场运行中出现的新情况、新问题,注意地区间的差异,跟踪市场走势,积极应对,主动作为,促进房地产市场平稳健康发展。国土资源部部长姜大明在 1 月 15 日全国国土资源工作会议上表示,我国建设用地供应将从增量扩张为主转向盘活存量与做优增量并举。

某业内人士认为,上述表态可以说明政府要稳住房产,因此今年房地产政策仍将会维持“微刺激”的主要基调,更多宽松政策有望出台。

“与去年主要围绕放开限购、限贷政策有所不同,今年地方政府的救市举措,会集中在税收减免、购房补贴、放宽对开发商土地款支付期限等效果更明显的环节。”中国指数研究院副院长黄瑜在 2015 年中指房地产年度趋势论坛上表示。

市场有望量增价稳

去年第四季度以来,受限购、限贷政策取消的利好影响,房地产市场迎“翘尾”行情,一线城市和部分二线城市的成交量出现明显回升。据中国指数研究院统计数据显示,2014 年 12 月其监测的主要城市累计成交面积继续增长,环比增长 21.22%,同比亦涨 9.79%。

分城市来看,一线城市成交面积环比上月继续增长,幅度为 36%,同比亦回升 52%,其中北京环比涨幅最大,为 48.17%;同比涨幅深圳最大,达到 156.25%。二线代表城市成交面积环比上涨 18%,较上月增幅有所加大,同比亦上涨 9%,昆明环比涨幅最多,为 84.37%。三线代表城市成交面积环比上涨 22%,同比则下降 15%,其中惠州环比涨幅最为明显,为 101.46%。但在价格方面,一线城市中仅深圳去年 12 月份的新房价格现微涨,北京、上海、广州以及大部分二线城市的房价仅保持降幅收窄或者平稳,并未出现回升态势。

对于 2015 年楼市走势,多位业内人士都认为,楼市成交量将企稳回升,至于房价涨跌,要看所在城市的库存以及供需关系的变化。专家表示,2015 年楼市总体将呈现止跌反弹的复苏态势。

具体来看,在成交量方面,2014 年部分购房需求还没有完全释放,2015 年将积极释放;在成交价格方面,随着流动性增加,总体上会呈现一个价格温和上涨的态势。尤其对于一线城市而言,2014 年就实现了房价的止跌,2015 年房价预计保持平稳甚至有所反弹。国泰君安、申银万国等券商的 2015 年度策略报告中也指出,2015 年上半年一二线城市的房价有望稳中有升。

美联物业全国研究中心经理何倩茹认为,机构对 2015 年 GDP 增速预测放缓至 7.1%,在此基础上房地产行业在 2015 年没有大幅上涨的动力,楼市全年价格将保持平稳或小幅上涨。一线城市和部分热点二线城市,其一、二手住宅成交均价仍存 10%~15% 的上涨空间;三四线城市价格有望企稳反弹,但幅度或低于 5%。

大型房企调高目标

鉴于政策趋向宽松,房企在融资、销售方面的限制正在逐步解除。1 月 16 日,证监会宣布上市公司再融资、并购重组涉

及房地产业务的,国土资源部不再进行事前审查。这意味着房企再融资的政策障碍已经基本扫清。而随着一批高价地楼盘放行入市,一线城市和二线热点城市的“限价令”也宣告退出。

不过,目前全国楼市的库存依然严重。国家统计局数据显示,2014 年末全国商品房待售面积 6.2 亿平方米,同比增长 26%,创历史新高。但业内人士表示,在去年第四季度成交量反弹的环境下,一二线城市库存量其实呈下降趋势。

一份库存报告显示,杭州 10 区(包括余杭和萧山)在 2014 年 1 月份的新建商品住宅库存去化周期 13.6 个月。随着市场去库存压力增大,其去化周期在 6 月份达到了 26 个月,整整翻了一番。随着松绑政策见效,到了 12 月份,杭州去库存周期持续收窄,已下降到 11.8 个月的水平,去库存压力基本释放。

对于房企而言,特别是上市房企,由于大部分三四线城市投资风险大、回报率低,一二线城市已成为其主要的阵地。严跃进表示,在这些城市库存压力减轻、市场成交量回暖的背景下,房企今年的拿地积极性将明显提升。1 月份以来,北京土地市场连续出现多块高价地,且诞生了新地王,房企竞争激烈,溢价率大部分超过 40%,这就反映房企对一线城市未来预期的看好。此外,政策面的宽松也将使得购房者提高入市积极性,这也使得房企的销售业绩更容易得到提振。

中国证券报记者了解到,目前不少房企正在讨论制定今年的销售目标。据悉,尽管业界普遍认为房地产高速增长的时代已经结束,行业进入“白银时代”,但大型房企的销售目标仍然在继续上调。绿地集团去年销售额达到 2400 多亿,超过万科成为行业老大,其董事长张玉良近日表态称,今年的销售目标可能是 2800 亿。

世茂集团副总裁蔡雪梅表示,对于

今年以来,绍兴、厦门等地陆续出台政策“松绑”楼市。业内人士表示,地方政府期望稳定房地产市场,部分城市的房地产政策有望维持“微刺激”基调,更多宽松政策或陆续出台。整体看,二〇一五年的房产市场有望呈现量增价稳格局,一二线热点城市成交逐步复苏对大型房企形成利好,这类房企的销售业绩可能受到提振,部分房企甚至调高了全年销售目标。

世茂房地产来说,2015 年将制定有增长性的销售目标,同时严控利润率、回款率和负债率三大财务指标。此外,融创中国、保利地产等公司也继续调高了今年销售目标。(据《中国证券报》)

