

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年将继续积极释放；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，2015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》)

