

2015年房企拿地金额与成本大增近四成

1月19日,上海易居房地产研究院发布市场研究报告指出,2015年典型房企在拿地方面的成交楼板价和成交总金额均上涨近四成。随着楼市进一步分化,房企拿地更加集中于大中城市,竞争激烈进一步推高地价,高地价将导致高房价,预计2016年大城市房价仍将上涨。

易居研究院选取万科、恒大、保利、中海等20家典型房企,对其月度房屋销售规模、价格、结构、购地规模、价格等数据进行跟踪和分析。2015年,20大房企商品房新增供应面积9142万平方米,同比下降4.7%。

易居方面认为,尽管2015年市场回暖,

但主要体现在重点城市,整体来看供应总量并未出现明显反弹。此外,土地储备量、开发节奏、企业战略等多方面的因素共同影响着企业的供应量。

在商品房成交方面,2015年,20大房企商品房成交面积10398万平方米,同比上升13.1%。20大房企全年成交均价12674元/平方米,同比上升4.8%;商品房销售总额13179亿元,同比上升18.5%,创历史新高。

2015年全年,土地市场成交量呈现“在震荡中持续走高,12月达到全年最高点”的形态。易居房地产研究院研究员曹倪娜指出,2015年,一线城市房市井喷式回暖,二线

城市企稳回升,导致土地市场于下半年步入加速回暖通道。

曹倪娜认为,“一线城市土地资源稀缺带动地价上涨,二线城市投资价值显现,激发了企业在重点城市高度竞争的状态,最终持续导致高价地和地王地块的频繁出现。”

值得一提的是,2015年,20大房企拿地平均楼板价5227元/平方米,同比上升38.7%。此外,20大房企拿地金额4231.5亿元,同比上升37.6%,市场较2014年出现了明显改观。

易居房地产研究院研究员亢亚娟分析指出,鉴于重点城市土地资源的稀缺性,楼

板价被一再推高。在此情况下,预计2016年大城市房价仍将上涨。

亢亚娟分析认为,2015年典型房企商品房成交量价齐升,成交量上升13.1%,成交均价创历史新高,销售额增长近两成。在拿地方面,2015年典型房企土地成交楼板价和成交总金额均上涨近四成,随着楼市进一步分化,房企更加集中于大中城市拿地,竞争日益激烈,进一步推高了地价。“高地价将导致高房价,预计2016年大城市房价仍将上涨。”此外,经过近一年的震荡上行,商品房均价已进入历史新高阶段,预计未来一定时间内仍将保持震荡上行的趋势。(据新华网)

房地产需求将转向改善性为主

国家统计局1月19日发布数据显示:2015年,全国房地产开发投资95979亿元,比上年名义增长1.0%(扣除价格因素,实际增长2.8%),其中住宅投资增长0.4%,投资增速创下历史新低。全国商品房销售面积超过12.8亿平方米,创下历史最高水平。

去年,是房地产市场深度调整的一年。除了开发投资增速创下历史低位水平,房屋新开工面积也一路下滑。去年,全国房屋新开工面积154454万平方米,比上年下降14.0%,其中住宅新开工面积下降14.6%。

房地产开发积极性低迷,与市场去库存

压力较大有关。2015年12月末,全国商品房待售面积71853万平方米,比上年末增长15.6%,楼市库存达到历史峰值。土地市场也持续低迷,去年,房地产开发企业土地购置面积22811万平方米,比上年下降31.7%。

不过,房地产市场正延续回暖趋势,特别是一二线城市的房价已经悄然回升。去年12月,全国70个大中城市房价统计数据显示,房价同比上涨的城市继续增加,且涨幅也在扩大。从2016年1月19日公布的数据看,全国商品房销售面积128495万平方米,比上年增长6.5%;全国商品房销售额87281

亿元,比上年增长14.4%,无论是成交面积还是成交额都是历史新高。

“2015年,楼市在年初短暂下滑后,受‘330楼市政策’的刺激,市场于二季度迅速升温,并在‘930政策’刺激下,四季度迎来又一波高潮,12月单月成交量是近7年以来最高。年末成交上升带动房价呈现上扬走势,不但上涨城市增加,且涨幅有所扩大。”中原地产首席分析师张大伟分析,虽然本轮市场回暖使得部分一二线城市的市场库存有所回落,但全国范围来看,库存压力依然很大,市场分化趋势依然不改。

那么,“十三五”房地产市场将有何变化?住建部政策研究中心主任秦虹表示,2013年至2015年间,大约60%的住宅被80后购置,婚房是主要的刚性需求。而“十三五”时期,全国20岁到29岁的人口总量在下降,房地产需求将会从刚性需求为主逐步转向改善性需求为主。

住建部房地产市场监管司司长高志勇此前在第五届“中国责任地产”课题发布会上也表示,从长期来看,我国房地产的发展仍有较大的潜力和空间。“我国城镇化发展进入了较快发展的中后期,中央提出今后一个时期着重解决好现有‘三个一亿人’的问题,城镇居民住房需求潜力依然庞大,因此,大家要对房地产业持续发展充满信心。”

(据新华网)



读

《楼市周刊》

LOU SHI ZHOU KAN

晓周口楼市

欢迎在《楼市周刊》刊登房产广告

一、欢迎国土、住建、规划等城建职能部门提供有关城市建设、房地产开发方面的新闻线索,欢迎投稿。稿件接收: zkrbcd@163.com

二、欢迎各房地产商提供有关楼盘特色规划、建设、销售、物业及内部活动方面的线索。

三、欢迎市民提供维权方面的线索。

 **热线: 18639402995 15890586878 13592220033 13673881771 0394—8599343**