



2015 楼市在躁动中步入“新常态”

政策继续松绑 房企去库存忙跨界

政策 恢复常态忙松绑

2014年,房地产政策一改过去限购、限价等全面束缚,回归市场主导常态。截至目前,仅北京、上海、广州、深圳以及三亚5个城市仍存限购政策外,其余全面解除。值得注意的是,去年年底召开的全国住房和城乡建设工作会议更加确定了政策“空挡”,首次在2015年重点工作中,也是8年来首次未提“房地产调控”“限购”两个牵动行业命运的关键词,意味着2015年中央层面不会对楼市进行大力度调控。

但值得注意的是,“空挡”不意味着政策缺失。在为避免房地产硬着陆的背景下,地方政府将加速推出更多的救市政策。

中国社科院财经战略研究院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞表示,“一、二线城市房价的继续下滑将是大概率事件。随着房地产市场不景气及调控政策的主方向向支持住房消费转变,仍在坚守限购的五个城市有望全面放开。中央和地方也有望继续推出救市政策。”

事实上,中央在市场继续下探的背景下,早已开始了有了动作。2014年9月30日央行发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》,扶植购房刚性需求,首套认定实行“认贷不认房”,不再以家庭拥有的房屋数量来认定,二套房购买家庭只要还清首套贷款,再次贷款也将按照首套房。10月9日,住建部、财政部、央行三部委联合下发的《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》,要求各地放松公积金贷款条件,今后职工连续缴存6个月即可申请公积金贷款,公积金将实现异地互认。2014年10月29日国务院再次强调促进住房消费,放松公积金支付房租条件。11月21日,中国人民银行宣布,自22日起,下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构人民币贷款和存款基准利率下调0.4个百分点至5.6%,一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.75%。

与此同时,地方也采用补贴、减税、落户等政策救市。

房企 抓紧去库存 转型求生机

CRIC研究中心最新数据显示,截至三季度末,A股139家房企存货达2.23万亿元,环比上升5%。其中,4家大房企存货环比微增3%;15家中型房企存货较年初上升了25%;120家小房企增幅居中。部分库存消化周期超18个月、同比涨幅超1倍的房企包括:大名城涨128%至2636个月,苏宁环球涨154%至2257个月,深振业同比增长135%至18.53个月。

与此同时,中金公司近期研究报告显示,目前很多房企的土地储备规模较大。

住房城乡建设部政策研究中心主任秦虹认为,目前房产预售的面积

占施工面积的比例是近几年最低的水平,不到10%。最高点的时候,大体预售和销售的房屋的比例是16%,说明在建房屋中90%未卖出去。

“另外,截至去年10月份商品房的销售,包括现房和预售商品房和卖出去的面积,占到正在施工的商品房面积的比例是历史最低的。这就意味着当前商品房整体的供应量是比较大的,卖得少,建得多。”秦虹说。

“在库存高企的背景下,2015年重点仍是去库存。”中原地产市场总监张大伟表示,在去库存的同时,房企开启了转型之路。

作为房企龙头的万科率先转型,

定位“城市配套服务商”。恒大地产也在房地产之外,开启了卖水、卖奶粉,进军农业,甚至是医院。与此同时,当代地产,远洋地产联合互联网企业玩起了众筹。

同策咨询研究部总监张宏伟表示,房企规模化达到一定阶段,势必会面临多元化转型的问题,尤其是在传统住宅市场已经进入“白银时代”的大背景下,房企面临多元化转型,包括以分享城镇化为核心的“地产+X产业”、以分享老龄化为核心的养老地产、以分享城市化为核心的商业地产等各种业务布局,甚至积极与互联网公司合作。

市场 续演分化 二三线城市风险增加

1月6日,房地产板块告别前一日癫狂,整体下挫202%至1610点,这距前一日最高1718点下跌超100点。而这剧烈的波动就如同房地产市场一般让人看到潜在的波澜。的确,楼市成交量逐月大幅上涨,库存压力大为缓解的同时,部分城市却面临风险。

CREIS中指最新数据显示,2014年12月主要城市成交面积迎来新高,环比增长21.22%,较2013年同期也增长9.79%。具体来看,监测的重点城市中,34个城市环比上涨,惠州上涨幅度最大,达101.46%,昆明增幅也高达84.37%,同比方面,韶关

增幅高达314.35%,福州也增长169.35%。

但值得注意的是,在部分城市成交量井喷暴涨的同时,也有部分城市继续下探。其中降幅最多的城市为南充,环比减少46.81%,天津下降4.33%。同比方面,泉州下滑60.94%,合肥下滑50.77%,西安下滑43.57%。

对此,倪鹏飞表示,2015年住房市场可以预见的是不会再现2008年、2011年调整之后价量齐飞的局面,房地产市场实现“V”型反转的可能也微乎其微。与此同时,调整与之前相比,时间会更长,速度会更慢,程度会更深,

未来住房市场将进入减速的常态。

他同时表示,该类市场也会出现两种层面的分化。首先是一、二线城市和三、四线城市的分化调整,一、二线城市需求比较旺,消化比较快,调整的时间比较短。三、四线城市需求比较弱,供给比较多,消化比较慢,时间比较长。其次是短期调整和长期调整的分化。按照过去的经验,只要货币资金一松,短期调整就会回升。因此,从目前的局势来看,仍存在短期调整的可能性。而长期的调整则需要很长一段时间,有升的因素也有降的因素。 (《经济参考报》)