

三大热点主导上半年中国楼市



18日,国家统计局公布的“2016年6月份70个大中城市住宅销售价格变动情况”显示,虽然房价环比上涨城市个数持续减少,大多数城市房价涨幅日益收窄,但楼市依然保持回暖态势。房价普涨、“地王”频现、去库存见效,成为主导上半年中国楼市的三大热点。

【热点一】房价普涨,部分二线城市涨幅甚至超一线城市

国家统计局的数据显示,6月份70个大中城市中,房价同比上涨的城市有57个,占比超过八成。而在2015年12月份,房价同比上涨的城市数量仅为21个,占比30%。目前领涨全国的城市依然是一线城市深圳和上海,分别以47.4%和33.7%的涨幅居前两位。南京、厦门和合肥房价同比涨幅均超过29%,赶超北京和广州。此外,杭州、福州、天津和武汉等城市房价同比增幅达到两位数。

在环比涨幅方面,以上趋势更为明显。合肥、厦门和南京均以超过4%的涨幅全面反超一线城市,成为全国房价环比上涨的“领头羊”。

数据还显示,今年上半年,全国房价整体呈现普涨趋势,二三线城市房价同比平均涨幅持续扩大,部分二线城市涨幅已超过北京、广州等一线城市。

据中原地产统计,今年2月前领涨城市为深圳、上海、北京等一线城市;3月份开始,厦门和合肥的环比涨幅反超一线城市;随后3个月,合肥、厦门和南京三城轮流领涨全国。

中国社会科学院发布的《中国住房2016中期报告》显示,全国商品住宅平均销售价格增幅今年3月份为最高。二季度开始,全国房价同比总体虽继续上

涨,但涨势持续放缓。国家统计局城市司高级统计师刘建伟称,一线城市新建商品住宅和二手住宅价格同比平均涨幅继续收窄,二三线城市同比平均涨幅仍在扩大。

【热点二】地王频出,数量和频次屡创新高

中原地产研究院提供的数据显示,今年1月至6月,全国50个主要城市诞生的“地王”多达219宗,土地出让金总额首次突破万亿元,高达10243亿元,远超去年同期的6973亿元。杭州、苏州、南京、合肥成交额同比涨幅甚至超过200%。

“地王”扎堆出现,数量和频次屡创新高。北京、上海、深圳、南京、苏州、合肥等热点城市更是逢拍必现“地王”。

二线城市土地价格及溢价率也明显抬头。如二线城市“四小龙”之一的合肥滨湖区地价高于周边房价约50%。天津、郑州等地也在6月再次诞生单价地王。

这在一定程度上反映出房企拿地的不理性。中原地产数据显示,今年上半年,标杆房企整体购地金额和面积分别较去年同期上升68%和52%。正荣集团总裁助理刘翔表示:“现在很难确定一幅地块的合理价格是多少,只要有其他房企将来以更高的价格在周围拿地,我们的拿地价格就是合理的。”

【热点三】去库存初见成效,分化格局仍未发生实质性改变

国家统计局数据显示,6月末,住宅待售面积相比去年年末减少1650万平方米。其中,重点城市待售面积规模已降至去年末水平以下;非重点城市的待售面积减少量也逐月增多。

上半年,全国房价和地价的“高歌猛进”主要源于住宅销售高速增长带动。1月至6月,住宅销售面积增速接近30%,销售额增速更是超过40%。在诸多城市商品房普遍销售情况良好的情况下,房地产去库存效果显现。

易居中国执行总裁丁祖昱认为,2016年6月末,超过八成的重点城市消化周期低于一年,市场去化风险无虞。整体来看,一线城市房价仍存上涨压力,二三线城市持续分化格局仍未发生实质性改变。南京、合肥市场的商品住宅存量不足300万平方米,消化周期不足3个月;但沈阳、大连、烟台等城市虽然消化周期均有回落,但库存总量仍在高位,如沈阳和大连去化周期仍高达19.5个月和22.6个月,去库存压力仍然很大。

业内人士认为,下半年化解房地产库存、促进房地产持续健康发展的两个基本点不会动摇,尤其是对于城市吸附力不足、人口净流出的三四线城市来说,去库存压力仍悬而未决。

(据新华网)



房博士热线

Fang bo shi re xian

万家灯火:6888888

楼盘地址:信阳市火车站对面

金牛国际社区:6517777

6518888

楼盘地址:浉河区北京路北延线金牛山风景区

九悦鸿城:8911111

楼盘地址:信阳市羊山新区新二十四大街与新七大道交汇处南300米路东

香江帝景:6765666

楼盘地址:浉河岸南湖路中段(原钓鱼台)

豫南国际商城:3133333

3136666

楼盘地址:潢川县定城大道(原旱湖路)汽车站向北300米

锦江城:3011111

楼盘地址:信阳市羊山新区新七大道与新二十六大街交汇处

《信报楼市》楼市周刊 开通投诉平台

随着广大市民的生活水平提高,人们对物质的追求越来越高,维权意识增强,怎样有效维护好购房者的合法权益,成为广大市民的热门话题。有的市民因房屋质量、违规占地、产权问题、购房合同产生的纠纷等问题找不到合适投诉部门而苦恼,甚至出现过激行为,购房者的合法权益遭受严重侵害。

为了进一步净化房地产市场,切实维护购房者的合法权益,营造和谐幸福的家园,作为信阳最大、最权威的房地产业界媒体,即日起,《信报楼市》楼市周刊开通投诉平台,客观公正地帮助你解决在购房前、购房时、购房后遭遇的房子质量、乱收费、违约等问题。

投诉方式:

1. 拨打《信报楼市》楼市周刊电话:15188279333

15194487570 进行投诉。

2. 发送邮件到15188279333@163.com 进行投诉。