

楼市调控“工具箱”料将开启： 供需两端发力分而治之



资料图

进入11月以来,北京气温骤降,但“地王亢奋期”的热度仍在延续。

截至11月25日,北京土地出让金累计高达1920.77亿元,打破2014年全年1916.9亿元的纪录。“无地不王”的情形同样发生在上海、广州、重庆、南京等一二线城市。

就在各地地王频频诞生之时,楼市去库存的形势和要求却也越来越紧迫。社科院近

日发布的相关报告显示,目前现房方面,去化超过18个月以上的过剩1亿平方米,期房方面,去化超过2年的过剩面积达19.96亿平方米。

一边是大房企集中迸发的拿地热情,一边是始终未能挥散的高库存阴影,看似身处暖冬的楼市仍然面临着严寒的考验……

一二线城市：地王与房价齐飞

下半年的房地产市场绕不开的关键词必属“地王”。在三四线城市库存持续承压的同时,一线城市陆续天价成交的地块愈发引人关注。

据媒体报道,在北京,11月单月的土地成交创历史记录,成交土地19宗,成交额高达561.1189亿元;在上海,11月25日,杨浦拍出72.99亿单价地王,楼面价达到4.9万元/平方米,次日北外滩又出“地王”……

梳理今年以来各地制造的地王,不难发现国字号频频现身。据中原地产统计,全国前11月成交的住宅土地总价地块前50名分布主要在一二线城市,但从拿地企业分布看,其中有29宗地块由国企或者国企参与获得。

无论从拿地金额还是从拿地热情看,土地市场的竞争参与者大部分以国企央企为主,由于体量和实力的“先天性不足”,民营企业在此番“地王争夺战”中的参与程度明显减弱。

在中原地产首席分析师张大伟看来,

三四线城市：去库存要求再升级

就在部分一二线城市拿地进入狂热期,住宅成交量、成交价捷报频传的同时,三四线城市的高库存困局却迟迟得不到破解。

官方数据显示,截至10月末,我国商品房待售面积6.86亿平方米,除此还有超过70亿平方米的在建面积。社科院3日发布的《中国住房报告(2015-2016)》更是直指,商品住房过剩库存高达21亿平方米,仅现房库存去化就需23至24个月。

冰冻三尺非一日之寒。房地产行业在经历十年高速发展期的同时,积聚了资源错配、供需不匹、投资过热等诸多问题。在住房需求井喷,经济高速发展的过去上述弊病并不明显,但随着行业内外环境愈发艰难,长期形成的积弊逐渐浮出水面,有专家判断住房市场的“存量时代”已经到来。

意识到房地产市场的阶段性过剩,中央屡次将去化摆在了调控的显要位置。

11月10日,中央财经领导小组第十一次会议上,习近平总书记首次表态要化

目前的土地市场已进入“土地寡头时代”,市场交易变成“豪门的游戏”。不仅中小房企进入一线城市难度越来越大,实力不足的企业甚至有可能失去生存空间,最终被挤出主流市场。随着门槛提高,资金实力强大、本地资源丰富的“国字号”房企开始崛起,并成为土地市场的主力军。

伴随着高地价而生的,是市场对于一二线城市房价进一步“抬头”的预期。以10月20日北京拍出的丰台区花乡樊家村宅地为例,部分楼面价格高达7.5万/平方米天价,业内人士估算未来售价或达15万/平方米。有专家预测,未来核心城市的“豪宅化”难以避免,房企运营的难度也将越来越大。

事实上,一二线城市房价的回归已然进行。中国指数研究院发布的11月百城价格指数显示,住宅价格同比上涨的城市个数为34个。其中,深圳暴涨34.75%,北京、上海二手房均价同比分别上涨7.31%、16.56%。

解房地产库存,促进房地产业持续发展。就在第二天的国务院常务会议上,李克强总理再次表态,要“以加快户籍制度改革带动住房等消费”。

中央基调已定,地方政策疾行。

11月19日,山西省专门发布通知,取消商品房购房限制,包括取消购买商品住房套数、户籍、年龄等限制;12月4日,河南省濮阳市宣布对农民进城购房予以补贴,并降低首付款比例、贷款利率最低标准;12月9日,杭州市富阳区下发通知,对购买新建商品住房的购房者给予购房款1%的补助……多地楼市政策“松绑”,以补贴促进住房市场消费的政策潮此起彼伏。

业内人士普遍认为,随着中央经济工作会议、中央城市工作会议临近,全国性、地方性的楼市刺激政策料将陆续出台。

民生证券研究所执行院长管清友表示,房地产信贷和利率政策有望进一步松动,尤其是住房公积金的作用有望得到强化,“国家住房银行”或提上时间表。

分化加剧怎么破：供需两端发力

一半是海水一半是火焰,楼市分化加剧的局面似已形成。

社科院报告指出,当前我国住房市场发展严重失衡,结构性过剩与结构性短缺并存。一线城市住房供求矛盾突出,房价畸高;三四线城市及部分二线城市住房市场呈现阶段性过剩,库存高企。

由于配套资源集中、需求基数稳定等自带优势,有数据显示部分一二线城市去库存周期已经回归到12个月左右的水平。业内人士认为,对于北上广深的局部区域来说,去库存压力非但不大,甚至出现各大房企争相“增补库存”的局面。

反观三四线城市,前期积累压力过大、需求持续不振已形成库存高企的“死扣”。有业内人士此前向媒体表示,从2014年开始,大连、沈阳、长春等地都出现了楼市成交萎缩、房价大幅下滑的态势,上述区域经济的下滑对改善型住宅需求的购房者影响明显,导致购房者对未来楼市的上升预期信心不足。

随着楼市区域分化加剧,对应的解决之道亦不可“一刀切”,供需两端发力分而治之是目前业内的普遍观点。

“对于热点城市和三四线城市的调控政策应当有所区别,一线城市应更多的从供给侧做文章,三四线城市则应聚焦于需求方”,住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌向新华网记者表示。

一线城市及部分二线城市房地产市场呈现回暖趋势,供不应求成为楼市的主要矛盾,在此类城市政策和企业需双管齐下;政策层面看,可适当提升土地的供应量和供应节奏,使供需双方达到平衡;企业层面看,需积极实施供给侧改革,在产品质量和服务的升级上主动求变,从而刺激更多的改善性需求进入市场。

对于库存高企的三四线城市,顾云昌表示,应继续实施购房补贴、降低首付等金融财政方面的刺激手段,“刺激购房需求、提升市场信心是消化库存的有效之举”。

中原地产首席分析师张大伟则表示,三四线城市要做加法,即增加市场和人口的容量,而这就要提高三四线城市的就业机会和公共产品的供给。“房地产不是孤立的,房地产的发展和城镇化的战略、产业的转移、财税体制的改革等联系在一起。”

据新华网

广告

看书学妙方 康复前列腺

每家可领 ③ 本,来电就送,发完为止

- 前列腺炎、前列腺增生肥大、尿道炎等男性疾病患者都在自我调整饮食,对许多食材都是忌口的。
- 人是自然的灵性生命体,其实我们忽视了最天然的药物!老祖宗用的中药材都是来自天然,很多药食同源就是最好的药材。

“这是一本堪称前列腺患者的活辞海,许多病症、疑问都能在书中找到答案!”

2014年,集合了排尿不畅、尿不尽、精神不振、失眠多梦、功能减退等前列腺疾病治疗方案的《天蚕与前列腺》一书,短短几个月发行量超过了30万册。

书中讲到:好药就在日常食疗方!

- 科学饮食对治疗功能减退、尿无力、夜尿多等大有益处!
- 2014年度很受读者欢迎的健康读本! 2014年度健康类畅销书! 2014年亚马逊图书销售冠军!
- 喜欢动手的读者,还可以根据书中的提示,制作食疗粥或食疗茶等,每天可以服用,无毒无害,轻松对付前列腺疾病!
- 半年前看了此书,并照法施行的数十万前列腺疾病患者,97%因此受益!

家里有前列腺炎、前列腺增生肥大、排尿不畅的患者?赶快拨打电话,领取这本前列腺疾病免费指导书!不用你出门,每家可领2本,来电就送!

免费索取电话: **400-857-1188、**
400-782-1188

(如有人收钱,请举报)