



地产观察

政策持续高压或“挤”出楼市库存

1月4日,2011年首个交易日,房地产板块全线反弹,整体涨幅逾5%,远超其他板块,金地集团、首开股份、滨江集团、荣盛发展、世茂股份涨停,地产龙头保利地产接近涨停,万科A和招商地产涨幅均超7%。

房地产的另一个信息是巨量库存。最新数据显示,北京、重庆、宁波等热点城市的可售住宅存量都接近或超过10万套。

接受《经济参考报》采访的多数业内人士认为,资金链的相对宽松和对后市的乐观预期,在一定程度上降低了部分开发商此前的推盘意愿。不过,近日中央和有关部门的表态已透露楼市调控将从严从紧,如开发商资金压力继续增加,不排除未来一段时间出现加速去库存化的可能。

数据

部分热点城市可售住宅存量高企

部分热点城市成交量和可售住宅存量正呈双双增长态势。据中国指数研究院最新数据,上周(2010年12月27日~2011年1月2日)监测的35个城市中,22个城市成交量环比上涨,20个城市涨幅超10%,4个城市成交量涨幅在100%以上。重点城市中,6地成交量环比上涨,杭州涨幅最大,达34.45%,北京、重庆和成都涨幅均在20%左右。

成交放量的同时,部分热点城市可售住宅存量也居高不下。中国指数研究院统计显示,截止到1月2日,北京市共有102452套商品住宅可售,可售面积达1294.62万



(资料图片)

平方米。重庆、宁波等热点城市的可售住宅存量也颇为可观,可售套数分别为93717套和99268套,可售面积分别达到了942.03万平方米和679.8万平方米。另据中银国际最近发布的一份报告,截至2010年12月底,成都、武汉的可售面积分别达到1628万平方米和1265万平方米,存量消化月数(10年平均)分别为22个月和10个月。

佑威房地产研究中心副主任陆骑麟分析认为,目前部分热点城市库存量保持在高位,其中的一个原因是限购令等政策措施的出台。

2010年4月,北京出台包括限购令在内的落实“国十条”地方细则,随后多个城市相继出台限购政策,其中,福州、厦门、海口等地规定限购令至2010年12月31日到期。不过,最新消息称,福州、厦门、海口等城市日前决定,2011年将顺延执行此项政策,北京、上海、广州、深圳等地也已明确表态,

今年将继续执行包括“限购令”在内的楼市调控政策。

对于未来一段时间内的库存走向,“预计2011年楼市的供应量将出现30%的增长,而销售将出现10%左右的增长,房地产市场的可售面积将出现缓慢的增长”。民生证券地产行业分析师王新亮对《经济参考报》表示,2010年11月重点城市(北京、上海、深圳、杭州、重庆、武汉)新建商品住宅可售面积为4735.25万平方米,比4月4350万平方米上升了8.1%,近8个月保持缓慢上升的态势。随着2009年中期以来大量新开工面积转化为有效供给,商品房的可售面积有望进一步增加。

趋势

政策持续高压或“挤”出库存

除了资金面上的相对宽松外,对未来市场的预期也在很大程度

上决定着开发商的推盘意愿。北京一家上市房企资深人士日前接受《经济参考报》采访时说,既然机构和购房者大多比较认同2011年房价还会呈上涨趋势,那么“我们为什么不选择随个好行情、卖个好价钱呢?”

虽然有些开发商对楼市后续走势持乐观态度,但新近传出的政策信号并没有松动迹象,尤其是中央高层和相关主管部门的表态已不断提醒市场各方不要对调控可能放松存有幻想。

2010年12月29日住房和城乡建设部再次明确,2011年住房城乡建设系统将坚定不移地加强房地产市场调控。在土地市场,继发文坚决抑制少数城市地价过快上涨趋势之后,国土资源部2010年12月30日又公布了因房地产开发企业自身原因造成且尚未处置的26宗住宅闲置土地相关情况,分析认为,此举旨在表明2011年在整顿土地市场方面将有强有力举措。

除了频频释放的调控政策信号外,加息等宏观调控措施也在一定程度上影响着市场各方对楼市后续走势的预期。

中国人民银行决定,自2010年12月26日起再度上调金融机构人民币存款基准利率。渤海证券认为,此次加息增大了开发商的融资成本,使得开发商资金流动性进一步收紧。美联物业也认为,此举将再次对楼市资金造成考验,央行年内已实施6次上调存款准备金率及二次加息,其叠加效应将对楼市形成“温水煮青蛙”的调控效果。

(据《经济参考报》)



楼市资讯

去年上海房价 2.16万元/平方米

限购令、限贷令下,上海楼市走过了一个典型的调控年。新年伊始,业内专家预测:今年楼市将迎来新一轮调控。

据上海中原统计,2010年上海楼市成交均价为2.16万元/平方米,涨幅较大。从月度走势来看,房价发力上行主要集中在4月新政之前。1月~4月,一、二手房市场成交价分别上扬15%和13.6%,之后的8个月中,涨幅仅为2.3%和1.6%。“尽管‘最严厉调控’对于遏制房价上涨起到一定作用,但离民众预期还有距离。”上海中原总经理谭百强表示。

由于通胀预期高涨,资金寻求保值又进入楼市,造成去年底楼市成交量价齐升。宝华集团副总裁杨健表示:“目前,已有包括4个一线城市在内的15个城市出台了‘限购令’,但从实际效果来看,只造成短暂的成交量下降。如果市场无法降温,可以预见的是,‘三次调控’将有可能在今年年初到来。”中国房价一路上涨已有6年,究其原因主要是需求和供给的不平衡。

业内专家普遍认为新一轮调控之后,楼市有望实现新的转折,投资需求进入门槛被进一步抬高,房价上行步伐继续放慢。

(据新华网)

洛阳网
www.lyd.com.cn

洛阳人 看洛阳手机报

权威、专业、及时、准确

- 洛阳手机报由洛阳日报报业集团精心打造,荟萃本地、国内、国际新闻资讯,时尚实用,服务贴心。
- 洛阳手机报本地新闻资讯内容丰富,总容量超过了60%以上。

- 移动用户发送短信 LYD 到 10658300 订阅, 3元/月。不收GPRS流量费。
- 联通用户发送短信 712 到 10655885 订阅, 3元/月。不收GPRS流量费。

