

四月楼市全面回暖或成定局

政策利好刺激明显

中国某研究院4月1日发布的数据显示,2015年3月,全国100个城市新建住宅平均价格为每平方米10523元,环比小幅下跌0.15%。这是自去年5月份以来的第10次下跌,但跌幅已明显收窄。

中国某研究院4月1日发布的数据显示,2015年3月,全国100个城市新建住宅平均价格为每平方米10523元,环比小幅下跌0.15%。这是自去年5月份以来的第10次下跌,但跌幅已明显收窄。

3月楼市整体环境向好,房企去化节奏加快,库存小幅下降,尽管百城住宅均价仍小幅下跌,但跌幅均有所收窄。根据相关机构统计,100个主要城市中,3月住宅价格环比2月上涨的城市有43个,较上月增加4个。涨幅居前五位的城市依次是乌鲁木齐、洛阳、太原、武汉、德州。乌鲁木齐领涨,涨幅达1.67%。

与此同时,房价下跌的城市也在减少。3月住宅价格环比下跌城市55个,较上月减少6个。其中,兰州跌幅遥遥领先,环比下降1.55%,惠州、聊城、广州跌幅在1.3%-1.6%之间。此外,唐山、宝鸡2个城市住宅价格与上月持平。

与二三线城市越来越多出现上涨相比,一线城市仍继续小跌。3月北京等10大城市住宅均价为每平

方米18938元,环比小幅下跌0.1%。

但经历了短暂“春寒”后,3月下旬房地产市场再度“回暖”。相关机构数据显示,3月23日-29日,重点监测的37个城市成交面积继续环比上涨23.2%。其中,27个城市环比上升,占监测重点城市超7成,一线及二线监测城市涨幅均超过20%,最高涨幅达26.4%。

“房企不急于推盘,购房者不急于出手,均在情理之中。”相关机构华中市场总监李国政说,3月楼市释放不少利好消息,这对提升市场的信心有显著的作用,房企也会调高市场的预期。

业内人士认为,国土部和住建部发布促进房地产用地结构调整的政策,开启了新一轮的政策宽松周期。相关机构分析认为,部分政策宽松程度甚至接近2009年,展望未来,与房地产相关的各类稳消费政策已基本完备,若各城市能够切实落实和执行,将有力刺激市场去化,促进楼市平稳健康发展。

密集新政的出台,虽然还需一段时间消化,对楼市影响会逐渐显

现。业内人士表示,经历多次政策调整后的房地产市场,平稳健康发展仍是主旋律。

今年两会为楼市的发展奠定了基调:分类调控,落实地方政府主体责任。李国政认为,这意味着赋予地方政府更多自主权,各地可根据不同市场状况,决定动用税收减免、普通房制定标准等措施来调控楼市。

融360分析师认为,在一系列政策的影响下,活跃的购房人群将会不断壮大,从而促进楼市成交量上涨,4月成交量有望明显增加,二手房交易量也将大幅上涨,房价也会有所上调。

中南财经政法大学房地产研究所所长张东说,4月楼市供需的全面回暖似乎已成定局。但虽然政策导向趋于有利市场,楼市库存仍然巨大,市场仍是以价换量为主。三四线城市楼市短期内难以真正的走出低迷态势,降价促销仍是主旋律。相对而言,二线城市市场受政策利好刺激将最为明显。

(宗合)

资 讯

南池春晓“事事如意购房季”4号楼首开成交60套火爆热销



4月11日周六,紧邻市中区500亩南池公园稀缺湖景资源的刚需代表项目:南池春晓,以4000抵40000万、最低5065元/㎡的价格开盘,这一消息的不胫而走,迅速点燃了南池春晓客户的火爆热情,当日推出的4号楼在当天一个小时的时间内几乎全部售罄。

虽然当天开盘时间较早,气温有点凉,却挡不住南池春晓项目现场的火爆。近百名购房者早早就到了现场。笔者在对购房者的采访中了解到,市场上的刚性需求仍然大量存在。购房者均表示,南池春晓的户型和环境资源都非常出色,综合性价比很高,比较符合购房者的心理价位与产品预期。尽管市场上观望的人很多,但遇到这样合适的房子,还是会选择果断出手。一对年轻夫妇说,项目吸引他们的主要是现房以及东门小学、十五中指定学区房的优势,小区的规划、容积率、绿化覆盖率等等都是吸引他们选择南池春晓的原因。

南池春晓的营销总监胡总在采访中表示,汇源宜居

置业在济宁经过19年12个项目的开发沉淀,积累了丰富的开发经验及市场知名度。南池春晓项目是公司在济宁大力开发的刚需代表项目,项目的学区房定位与实际的刚需客群非常吻合,同时户型、园林及综合配套都是公司经过谨慎考量而精心打造的。4号楼开盘火爆的认购场面意味着南池春晓受到了购房者的广泛认可。

南池春晓是汇源宜居置业首推的经典刚需楼盘,4号楼5065元/平米的开盘最低价格,创区域新低;项目地处车站西路与环城西路交汇处,交通便利,距火车站及汽车南站仅两公里,还有多条公交线路直达项目,业主入住后,完全不用担心上班、出行的难题。项目周边还将进驻大量的商业配套,为业主的生活提供最大的便利。

据悉,南池春晓目前携手吉房网推出了4000抵40000万的空前优惠活动,并将在近期继续加推精品刚需房源。预计又将会在济宁刚需市场上掀起一轮热销风潮。

(马敏)

楼市政策迎密集调整 房企应审时度势以价换量

房地产政策近期迎来密集调整,其中包括二套房商业贷款首付最低降至四成,公积金贷款首套房首付降至两成,二套房首付最低降至三成,个人所购普通住房对外销售免征营业税年限由5年以上降至2年以上等等。

这些政策变化符合房地产市场发展规律,毕竟,此前连续多年的紧缩性调控,本就属于“房价过快增长”市况下的应急性干预。而目前房地产市场的一系列基本面变化,已经或者正在渐次落定,同时房地产投资与消费依然对稳增长、促民生具有较强正向作用,因此,这种变与不变的双重判定,决定了房地产政策理当因时而回归到“鼓励居民自住性、改善性住房需求,保持房地产长期平稳健康发展”的正常基调。

不过中国房地产市场距离成熟尚有时日,高储蓄背景下投资渠道的相对有限,则又在客观上驱动投机、投资需求伺机而动。那么,房地产市场会不会因为政策趋松老调重弹呢?答案显然是否定的,依据

在于:

首先,尽管中国楼市是一个不完全的市场,但这个不完全的市场终究要接受市场供需关系支配性的影响,而这方面,目前关于全国楼市基本性的判断是,市场总体格局已从此前多年供小于求转为供略大于求,部分地区甚至已出现供给明显过剩现象。譬如有研究表明,截至2014年底,不包括在建面积的全国城镇住房存量已超过232亿平方米,即使包含外来流动人口在内的城镇常住人口的人均住房面积,也已达到34平方米。

其次,排除总量过剩趋向,单以目前房价相对坚挺的一线城市而论,推动房价上行的动力也未必如想象中那样历久弥坚。其供需状况以去库存周期(待售面积/月销售面积)来看,广州在10—15个月之间,北京、上海和深圳则都在15个月上下波动。而业内认为,这一指标一般不宜超过10—12个月。此外,一线城市与其他城市不同的是,其短期政策取向尚未见“限购”松动的迹象,而

长期政策取向则更需要服从于“严格控制特大城市人口规模”的总体部署。

第三,目前出现的政策松动,仍然是一种有限度的松动。即使再退一步而言,譬如房贷政策进一步放松,但随着利率市场化进程的加快,银行自身商业化改造的加深,以及房地产作为抵押物的预期价格变化,都会在另一个方向上制约银行配置房贷的意愿,并最终影响到房贷实际投放的数量与价格。

商界有句戏言称,“只要站在风口,连猪都会飞”。现在,对于刚刚走出“黄金十年”的房地产企业(其实也包括“炒房团”)来说,必须认识到:自己曾经所站的风口已经过去,目前的房地产市场,跟风式、排浪式消费阶段基本结束。因此,无论从其自身发展,或是消费者福利,乃至中国经济长治久安计,都应该打消幻想,审时度势,深入领会政策导向,充分把握政策机遇,通过以价换量,赢取长期平稳健康发展。

(宗合)