



成交回暖库存仍高 “量增价稳”渐成趋势

房价明年分化加剧总体平稳

受限购放松、房贷松绑、降息等宽松政策影响,11月份全国70个大中城市房价跌势稍有放缓,新建商品住宅的销售面积和销售额均创年内新高,部分城市二手住宅价格也止跌回升,但整体下行的态势并未改变。专家认为,楼市短期内不具备价格大幅反弹的条件,但未来市场分化的格局将会更加明显,一线楼市或先止跌,而三四线城市房价稳中有降将是大概率事件。

【年底成交摸高反弹】

房地产市场今年以来的下行趋势仍在延续,70个大中城市新房价格已连续3个月全部停涨。国家统计局最新数据显示,11月份70个大中城市新建商品住宅价格环比下降的城市有67个,比10月份减少了2个;持平的城市有3个,比10月份增加了2个。中原地产市场研究部统计数据显示,在10月份的基础上,70城市新建商品房住宅平均环比下调0.58%,跌幅相比前4个月有所收窄。

尽管房价继续走低,但是11月份的新房销售面积和销售额却都呈现放大趋势,双创出年内新高。数据显示,11月商品房销售面积13223万平方米,比10月增加1861万平方米;商品房销售额8096亿元,比10月增加938亿元。

对此,国家统计局城市司高级统计师刘建伟认为,随着10月份以来各地信贷政策陆续调整,加之11月21日央行降息,政策叠加效应对房地产销售产生积极影响,11月份70个大中城市新建商品住宅成交量较10

【明年不会大幅回升】

事实上,房地产市场也出现了积极因素。二手住宅价格环比降幅继续收窄,北上广深等4个一线城市环比无一下降,北京更是连涨两个月。

“11月全国一线城市二手房价格数据环比全面止跌,其中北京出现了0.3%的上涨,这证明了之前因为跌幅速度快,一线城市因为多项救市政策的出现,已经止跌。”中原地产首席分析师张大伟对记者表示,信贷放宽加速是出现10~11月二手房楼市成交量上涨的最关键原因。此外,全国政策面的转宽松,对购房者心理出现支撑。对于目前市场购房者来说,入市的积极性在提高。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖也认为,在限购政策逐步退出、“930新政”、央行降息等利好因素下,一线城市受市场供求关系、价格预期、改善型需求释放等影响,市场成交量回升明显,价格已触底并出现反弹迹象。

尽管11月份一线城市出现“量增价稳”的势头,但是短期内市场并不具备大幅反弹的条件。上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示,高库存是压制房价涨幅的重要因素。下半年房价持续下跌,库存压力缓解之后,房价才会止跌反弹,明年二季度房价将开始步入上升通道。

“在去年爆发式的价格上涨透支需求购买力,叠加多年来部分城市的过度房地产投资,再加上持续多年的宽松货币政策突然释放量开始节制等一些因素将影响近年楼市,在整体告别绝对短缺后,楼市已经进入白银时代。”张大伟分析,本轮市场的调整周期将起码延续到2015年初。成交量有可能在四季度出现触底迹象,明年有望逐渐企稳恢复。但从目前看,房价有可能起码到2015年一季度才出现明显的企稳。

【地区分化或将加大】

随着一线楼市房价预期的回暖,未来全国楼市分化格局将愈发清晰。

“从全国范围看,未来即使一二线城市企稳,三四线的调整时间依然会很长。”在张

大伟看来,尽管央行降息进一步增强市场的短期信心,使年末成交翘尾成为定局。但不可忽视的是,各地市场并非集体回暖,市场分化依然存在。具体来看,长沙、昆明、贵阳、海口、呼和浩特、常州及惠州等地11月新房成交量环比、同比均出现下降。今后这些地区的楼市可能价格下调,需求才有望增加。

胡景晖认为,市场基本面供不应求的一线城市、二线重点城市,房价可能止跌企稳甚至小幅反弹。而市场供需结构性供大于求的三四线城市,未来价格稳中有降将是大概率事件。

“楼市分化现象凸显,反映了房地产市场趋于理性。”中国社会科学院副研究员陈飞表示,一方面由于住房价格波动体现出各类城市经济社会发展水平、公共服务质量等的差异,反映出消费者更加理性;另一方面,国家房地产行业政策的稳定性使三四线城市房地产市场的投机性逐渐被挤出。

(周小苑)



读

《楼市周刊》

LOU SHI ZHOU KAN

晓周口楼市

欢迎在《楼市周刊》刊登房产广告

一、欢迎国土、住建、规划等城建职能部门提供有关城市建设、房地产开发方面的新闻线索,欢迎投稿。稿件接收:zkrbcd@163.com

二、欢迎各房地产商提供有关楼盘特色规划、建设、销售、物业及内部活动方面的线索。

三、欢迎市民提供维权方面的线索。



热线: 18639402995 15890586878 13592220033 13673881771 0394—8599343