

楼市“红五月”成色不足

整体市场出现退烧迹象

经历了今年三四月份的楼市“小阳春”行情后,“红五月”并没有像市场预期那般原色重现,紧跟着的黄金购房小长假“端午”也在平淡中结束。中原地产研究中心统计数据表示,对比2018年同期,2019年“端午”成交整体有所下滑。北京假期前两天,新建商品住房成交仅4套,不足2018年一半。

业内人士表示,楼市从3月“小阳春”到4月高点,随后5月份至端午期间,整体市场出现退烧迹象。其原因是热点城市调控政策进一步收紧,住房市场成交、土地成交、房企融资整体上涨乏力。



多城成交环比降幅明显

中原地产研究中心数据显示,端午小长假前两天,北京新建住房成交1套与3套,较2018年的5套与4套,整体同比下调55.6%。二手房方面,北京成交分别仅为40套和14套。深圳前两天成交维持153套和149套。

中原地产首席分析师张大伟认为,虽然有网签数据滞后的影响,但另一方面,这也是进一步延续5月的退烧趋势。5月一二线城市整体成交环比4月下调2%。

作为历来成交旺季的“红五月”在2019年并未显现。2019年5月,北上广深四个一线城市商品房成交面积不仅深圳上涨,上海、广州、北京环比均下跌。二手房更是遭遇寒流,一线城市和热门二线城市的二手房成交量出现全面下滑。

广州中原研究中心数据显示,5月广州二手房成交4025套,较2018年5月的8846套,下滑54%。北京方面,北京住建委网签数据显示,5月北京二手住宅网签量13764套,较4月环比下降4.7%,同比下降24%。这也是自4月以来,连续第二个月网签量下滑。

除一线城市外,多个热点二线城市也降幅明显。易居房地产研究院数据显示,在重点监测的10个城市中,5月仅无锡和苏州出现二手房成交量环比上升态势。其中,厦门虽然二手房成交环比上涨高达196.5%,但环比下降20.3%,市场已现明显调整。青岛方面,二手住宅成交与厦门类似,5月环比下降6.1%,但同比仍高达33.7%。南京方面,5月二手房成交7616套,环比下降13.3%,同比下降1.1%;杭州方面,5月二手住房成交环比下降1.3%,同比下降23.9%;金华方面,5月二手住房成交环比下降4.3%,同比下降44.2%。

中原地产首席分析师张大伟认为,4月下半月开始,部分城市政策再次收紧,购房者预期受到影响。另一方面,部分供应承压,阻碍成交释放。例如上海楼市5月供应量大幅缩水,供应面积环比减少37.9%。

易居研究院研究员姚方认为,2018年9月至2019年4月,二手住宅价格指数同比涨幅和成交套数近6个月移动平均同比增速均处于低位盘整态势。2019年4月10城二手房成交套数同比增速由负转正,5月保持了上升趋势,但增速有所放缓,市场热度回落,预计6月部分城市二手房成交量环比将进一步下降。

部分城市土地市场升温遭遇监管层预警后,地方政府也“亮剑”非理性拿地。

据记者统计,已经有包括苏州、合肥、东莞等城市升级土地调控政策,诸如苏州降低一次性报价最高限价,合肥限制关联公司竞买同一宗地块,东莞新规致使“价高者不一定得”,更有中国银保监会发文整治银行机构乱象,诸如表内外资金直接或变相用于土地出金融资。

土地是房地产之母,抢地大战、高价地出现、溢价率攀升,土地市场的高热间接推动楼市的升温,这不利于稳地价、稳房价、稳预期的调控目标。在业内人士看来,目前我国的调控已经取得了阶段性进展,调控成果更是来之不易,对于地方政府来说,升级调控政策抑制发热的土地市场,很有必要。

6月6日,东莞市公共资源交易网发布《东莞市国土资源网上交易达到上限后的终次报价规则》。规则指出,在网上报价达到上限后,交易系统暂停接受新的报价,转

政策收紧预期强烈

楼市降温的背后,是相关政策的收紧,政策预期的再度转向。5月中旬,住建部再次对此前价格累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁4个城市进行了预警提示,加上此前被预警的6城,合计已向10城发布预警。随后,苏州召集30余家地产商举行座谈会指出,今年当地房价涨幅目标控制在5%,如果7月前苏州楼市的几大指标仍未得到控制,苏州将从扩大限售范围,提高外地人购房需要的社保门槛等方面再度加码调控。

近日,东莞出台土拍新规,指出土地竞

价不再“价高者得”,而是“最接近平均价者得”。新政规定,东莞市国土资源网上交易系统交易达到上限后,交易系统暂停接受新的报价,转为通过网上最终一次性报价方式,以终次报价中最接近所有终次报价平均价的原则确定竞得人选人的竞价方式,其所报价格确定为该宗地最终报价。

广东省住房政策研究中心研究员李宇嘉表示,一次性最终报价,并以最接近平均价作为定价的依据,首先可以淘汰风险倾向高、杠杆高的开发商;其次,由于中标者对最终价格没有影响力,所有投标人都会基于市

下半年整体基调维稳

此前,人民日报发表文章《中国不会靠炒房拉动经济》表示,中国将牢牢坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”这一定位,确保房地产市场行走在正确的轨道上。

对此,中国社会科学院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞表示,2016年以来中央针对房地产采取了坚持“房住不炒”的定位,房地产市场风险已经有所降低,但我们必须认识到未来15年中国房地产的灰犀牛始终在不远处徘徊,风险如影随形。所以我们一定要对风险保持高度的警惕,把它控制在相对安全的区间。

■ 观察

楼市延续平稳态势

近日,南京市高淳区放开限购,只要持有南京市居住证,或携带用人单位的劳动合同和营业执照,即可开具购房证明,在高淳区买房。该政策一出就引发了广泛关注,有观点认为,南京楼市调控要松绑了。事实上,南京其他地区的楼市调控政策暂未出现新变化。而高淳区位于南京南部,距离主城区较远,房地产市场相对低迷,相关政策调整可以被视为“因区施策”。

其实,对于市场过热的区域,近年来调控升级情况时有发生。例如,今年以来苏州无论是土地出售还是房价上涨都显得有些突出。5月份,住建部更是对近3个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁4个城市进行了预警提示,苏州名列其中。

而苏州市发布的《关于进一步促进全市房地产市场持续健康发展的补充意见》更是

倪鹏飞认为,从2019年来看,房地产调控政策基调为维稳、分化、放权。健康平稳发展是房地产市场的重中之重;房地产调控政策分化是大势所趋;也更加注重各地政府在房地产调控中的主体责任和自主权的扩大。预计政策调整以结构化方式进行,各地将充分发挥城市政府的主体责任,实行局部试探性微调。不同城市的市场运行结果将明显分化:一二线城市以保障刚需和改善性需求为重点,在政策

边际改善之下,市场成交活跃度将有所提升,销售面积同比可能实现小幅增长;三四线城市则有待待期安置,已完成去库存的地区将逐步退出或减少货币化安置。由于失去强政策托底,加之市场需求透支,市场销售有可能进一步回落。张大伟认为,未来为保持房地产市场持续稳定。从2019年来看,房地产调控的微调将常态化。未来房地产调控将以地方主导,住建部与中央指导为主。此外,银保监会将开启的“巩固治乱成果 促进合规建设”工作,也将对房地产资金带来较大影响。

据《经济参考报》

场基本面,显示其对地块的真实评价,最后出来的房屋供给也是最佳的。

东莞出台政策的原因,正是热度高涨的市场,以致数十家房企抢一宗地、买家多轮自加价提前锁定地块、溢价率高企等现象频现。5月16日,融创以10.23亿+商业部分自持年限40年的代价拿下沙田镇商住地块,溢价率50%,整个网上竞价过程用时仅29秒。

张大伟说,中央遏制房价上涨的决心不会发生改变。房住不炒也代表了未来楼市政策将依然对投机,未来微调的政策也有利于刚需。中原地产研究中心数据显示,5月全国房地产调控高达41次,年内突破205次,较2018年同期上涨30%。

张大伟认为,未来为保持房地产市场持续稳定。从2019年来看,房地产调控的微调将常态化。未来房地产调控将以地方主导,住建部与中央指导为主。此外,银保监会将开启的“巩固治乱成果 促进合规建设”工作,也将对房地产资金带来较大影响。

格审查房地产开发企业资质,违规向“四证”不全的房地产开发项目提供融资;个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等资金挪用于购房;资金通过影子银行渠道违规流入房地产市场;并购贷款、经营性物业贷款等贷款管理不审慎,资金被挪用于房地产开发等。在非银行领域乱象整治中,包括信托领域、金融资产公司、金融租赁公司的宏观调控政策执行,也都对房地产的内容有所涉及。可见,银保监会此次重点整治的房地产领域融资乱象,包括融资变相用于土地出让金融资和资金挪用于房地产开发或购房,与当前楼市、土地波动较大有关。市场人士普遍认为,房企拿地的资金审核力度将会强化,进而抑制冲动拿地现象。

业内专家表示,银保监会明确房地产整治相关内容,防止资金违规流入房地产领域,有利于维护市场秩序和防范化解房地产市场风险,切实把稳地价稳房价稳预期的责任落到实处。据介绍,在“房住不炒”的主基调下,各地积极落实因城施策、一城一策,城市政府主体责任的长效机制,房地产市场基本延续平稳态势。据《经济日报》

据《经济参考报》

据《经济日报》

据《经济日报》

据《经济日报》

公平公正,自即日起,竞买人在办理含有商品房居住用途地块的竞买报名登记手续时,须提交其控制的子公司、控制其的母公司或其母公司控制的其他子公司、或其母公司控制的其他子公司控制的子公司等关联公司不参不参加同一宗地竞买的书面承诺。书面承诺须明确:如有上述情况的举报和投诉,经相关部门查实后,无条件接受取消土地竞得资格,纳入自然资源市场信用“黑名单”,两年内不得报名参加合肥市范围内土地竞买的处理。

更早对土地竞拍政策进行收紧的还有苏州。5月17日,苏州市吴江区自然资源和规划局发布《关于吴地网(2019)7号公告地块挂牌出让的补充公告》,该宗地块的市场指导价及一次性报价全部降低,其中一次性报价最高限价降幅为18.7%。5月23日,该地块停止出让。此后,苏州又将两宗居住用地的限高和容积率指标调高。业内专家表示,苏州此举旨在降温土地市场。

据新华社网

房地产行业成长重心转移 高质量发展成企业共识

随着房地产行业走向稳健发展“新周期”,众多企业积极创新转型寻求“新赛道”。区域经济的转型升级,在行业细分领域的增量市场,人民群众对于美好生活的向往和追求,仍然使得房地产行业拥有巨大的产业空间。当前,整个行业的成长重心正在从需求侧转为供给侧,高质量发展成为企业的共识。

中国城市和小城镇改革发展中心首席经济学家李铁在2019蓝筹年会上指出,城乡融合发展带来巨大契机。“当前最重要的是通过改革,释放中小城市活力,降低城市发展成本,激发经济活力,降低体制成本。”

“我认为中国今天都市圈时代已经到来,中国城市的发展接下来将告别过去均衡发展,而走向一个城市群的发展,也就是核心大城市对于周边的带动凸现出中心城市的概念。”上海交通大学特聘教授陆铭说。

中国社会科学院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞提出,未来房地产风险将如影相随,他表示,五大因素变化决定中国房地产业转向高质量发展,2025年前后中国住房增长可能会出现拐点,未来15年中国房地产的“灰犀牛”始终在不远处徘徊。“与此同时,中国房地产业将呈现创新融合,一般住宅的地位有所下降,但文化地产、教育地产、旅游地产、休闲地产等多元化产业业态一定会大幅度提升。”

面临行业新的发展机遇和挑战,众多房企拥有自身的经验、思考和判断。融创中国从开放、文化、客户和科技等生态圈研发产品;金科则构筑四位一体生态圈,实现更有质量的增长;新鸿基布局文化、科教、健康等“新赛道”;鸿坤地产集团探索实践都市圈、生态圈“双圈战略”;当代置业在项目开发改造中,有机融入绿色、智能技术。

德佑首席文化官徐东华认为,房地产存量市场最大的机会是服务者生态,围绕住的服务周期非常长,有大量的服务可以做。存量市场交易的复杂性,决定了服务者价值将全面崛起,服务者之间的合作将成为共赢的关键。

“面对复杂环境的挑战,如何变压力为动力,变被动为主动,变挑战为机遇,是所有房地产企业都正在思考的课题。”日前,中交房地产集团董事长、党委书记赵晖在首届中交房地产智库联盟论坛上表示,中交房地产集团依托内外部资源成立中交房地产研究院,突出战略引领,建设智库联盟,开展行业研究,聚焦宏观趋势研判,市场形势分析,企业对标分析,新业务培育,精细化产品研发,新技术推广应用,六大方面工作,致力于成为行业研究引领者、业务创新推动者、敬业团体营造者和智库资源整合者,为公司转型发展提供战略支撑和智力支持。

中交房地产集团设计总监、研究院院长李杜渊指出,未来10年内城镇化进程的加速发展,城市更新升级、人口结构变化、住房改善需求等房地产业发展基础仍然健在,行业发展仍有广阔和长远的发展空间。“房地产市场进入成熟期后,行业之间的竞争分化愈加激烈,因此,房地产开发企业追求转型发展,以谋求新的市场份额,保证企业可持续发展。”据新华社电

沪首例商办转租赁项目落地 将提供千余套房源

上海租赁住房“国家队”又有新进展。功能性国企上海地产集团旗下租赁住房运营服务品牌“城方”日前宣布,“城方活力社区·城寓江月路店”入市,将提供1080套集中式租赁住房。

据悉,“城方活力社区·城寓江月路店”是上海首例商业办公产品转型为租赁住房的落地项目,也是闵行区存量资产盘活改造为租赁住房的重要样板。该社区提供33-58平方米的不同户型租赁住房。

上海城方租赁住房运营管理有限公司项目总经理金义星透露,在加快构建“租购并举”的住房制度体系的背景下,上海地产正积极发挥国企在租赁市场的稳定器和压舱石作用。城方目前已规划布局租赁住房项目近30个。

金义星说,城方以“让更多人安居都市宜居生活”为愿景,在深入挖掘新一代在沪青年内心诉求的基础上,构建了新的租赁生活理念与方式,以租赁住房为载体,满足租客发展性需求。“城方不仅解决‘住’的问题,还致力于成为城市带来生活场景革命,助力培育新的租赁文化,通过用心、尽心做好‘服务’促进产城融合、职住平衡。”

记者在“城方活力社区·城寓江月路店”看到,该社区集租赁住房、社区共享客厅、特色商业等生活发展服务空间于一体。三栋楼宇的一、二层是商业,城方自营孵化的社区共享客厅“城方堂”率先入驻。

身为“90后”的“城方堂”主理人王杨表示,“城方堂”集咖啡、食集、共享书社、生活美学、社群空间五大场景于一体,目标是以复合型业态创造丰富的生活方式,以渗透式服务打造有温度的生活体验,以文化型运营构建有活力的社区,为年轻人寻找志同道合的好友,畅谈人生与理想提供交互之地。

据《经济参考报》

东莞合肥等多地土地调控升级

剑指非理性拿地

为通过网上最终一次性报价方式(以下简称“终次报价”),以终次报价中最接近所有终次报价平均价的原则确定竞得人选人的竞价方式,其所报价格确定为该宗地最终报价。

也就是说,按照原有的规则,一块地价高者或者是谁竞得自持面积多就能获得,这对于更有实力的房企来说,机会更大,也更容易推高地价。新规则改变了上述游戏规则,当地价或者是竞自持达到上限后,进入“终次报价”环节,一次性报价,最接近平均价格的房企才能摘得地块,这中间增加了偶然性,只要能够进入“终次报价”环节,任何一个房企,无论实力是否强劲,都有机会摘得地块。

格,也较为简单,根据规则,在“终次报价”前,已报出至少一次有效报价的竞买人,自动获得“终次报价”资格。未报出有效报价的竞买人,须在资格确认环节同意接受上限报价后,才能获得“终次报价”资格。

易居智库研究总监严跃进表示,上述新政对于整个土地市场价格有积极作用,因为报价最高的不一定能拿到地,这使得企业拿地会更加理性,有一些拿地资金预算不是很多但报价最接近也有机会拿地,也能更加体现拿地的公平性。

在东莞之前,合肥也出台了土地调控政策。5月21日,合肥市自然资源和规划局发布《关于进一步明确竞买资格审查的公告》。公告指出,为维护土地市场的公开