

2013中原地产年度新命题·市场篇

明年,房地产市场外部环境向好,房价不会大幅震荡 新型城镇化建设 让房企迎来发展蓝海

2012年,郑州房地产市场在“稳中求变”中,煽然而过。临近岁末,众多知名房企纷纷加快了囤地的步伐,全国各地“地王”频现,郑州土地市场亦是狼烟四起。中原经济区规划落地,多条高铁线路开通,这些都增强了人们对明年楼市的预期。

对于即将到来的2013年,业内普遍的观点是“房价将稳中有升,但反弹幅度不大”。 记者 梁冰



对于即将到来的2013年,业内普遍的观点是“房价将稳中有升,但反弹幅度不大”。(资料图片)

明年,房地产市场外部环境向好

经历两年调控之后,房地产市场在今年呈现出明显的前低后高走势。

据国家统计局1~11月全国房地产数据显示,房地产销售面积(含住宅)开始同比转正,金额同比增9.1%;房企资金到位继续增加;开发投资同比增速环比上升,这几个指标说明全国楼市整体好转。

数据表明,1~11月,住宅成交量为近三年同期最高,同比增幅达24.6%,11月成交创2010年调控以来单月新高。各类城市成交量均为2008年来第二高位,回暖最快的一线城市同比增长36%,三线城市已接近2009年高点。

郑州11月商品房销售9644套(间),销售面积102.04万平方米,同比上涨129.55%,销售均价每平方米8507元;其中商品住宅销售8599套(间),销售面积83.2万平方米,同比上涨159.91%,销售均价每平方米6876元,比上月上涨180元。

进入12月份,绝迹多时的“恐慌性抢房”新闻纷纷见诸报端。一边是购房者抢房激情的攀升,一边是房价呈现出“上升”势头。种种迹象显示,房地产市场正在回暖,且回暖的势头很明显。

对此,郑州大学房地产研究中心主任、教授杜书云作出预测,2013年,河南房地产业还要继续面临宏观调控的影响,但也有可能受到“稳增长”目标以及“输入性通货膨胀”因素的影响,从而得到政策和资金的支持。

同时,中原经济区建设、城中村改造以及新型农村社区的推进,都为河南房地产业的发展提供了难得的机遇和空间。

“明年,只要房地产市场不出现异动,政府就不会出台更严厉的调控政策,因此,房地产行业发展的外部环境向好。”杜书云说道。

2012年8月至2012年10月,兴业银行携手复旦大学与数十位资深房地产行业从业者和专家学者进行深入交流,并对全国29个城市中的个人资产高于600万元的高净值人群发放问卷调查,接近七成的高净值人群认为未来十年中国房价不会下跌。

圣诞节前后,中国指数研究院发布报告,预计明年房价同比仍将上涨,调控政策仍将从严。若房价继续上涨且涨幅超出政府容忍范围,仍有出台更严厉措施的可能性,如进一步收紧信贷政策等。

房价小幅上调,不会出现大幅反弹

虽然楼市调控从未放松,但是在2012年年底,土地市场迎来一波推地和成交高潮。

从10月份开始,包括万科、保利、中海等国内龙头开发商的拿地重心重回一二线城市。11月27日至11月30日这4天内,北京、上海、深圳、南京以及成都5地地王纪录相继被刷新。北京的准地王和上海新晋地王的楼面地价,均已超过每平方米3.38万元。

在郑州,火热的景象类似。12月3日,郑东新区一块65.86亩的商住土地进行拍卖,起拍价4.03亿元,最终由英地置业以举牌价6.333亿元竞得;12月12日,保利集团全资子公司广州金地斥资68674.5万元,一口气在郑州拿下4块商住地,面积达到214.1亩。

而此前的11月,郑州共推出32宗土地,数量上大体相当于前10个月的总和。

这种不断高涨的推地热情与开发商持续膨胀的拿地冲动,无疑将带动房价上涨预期的形成。

继12月初有关会议要求“加强房地产市场调控和住房保障工作”之后,12月15日至16日举行的中央经济工作会议再次提出,要继续坚持房地产市场调控政策不动摇。中央的屡次表态无疑传递出清晰信号:未来调控决心不变,力度不减。

在不少专家和业内人士看来,这不仅意味着中央会延续过去的限购等调控政策,甚至可能还会出台一些新的举措,应对房价上涨。

事实正如上述人士所表述的那样。

12月18日,国土资源部明确,下一步将锁定三类“市场异动城市”,对这批异动城市通过加供应、稳后市;控异常、防波动;避免误读误导、稳定市场预期,以保持土地市场

稳定,促进房地产市场平稳运行,进一步巩固调控成果

12月25日,住建部表示,明年将继续严格实施差别化住房信贷、税收政策和限购措施,坚决抑制投机投资性住房需求,支持合理自住和改善性需求。继续推进城镇个人住房信息系统建设。

针对当前的房地产市场,中国房地产业协会秘书长苗乐如表示,当前房地产已度过调控下“最冰寒的时代”,未来房价应保持微幅向上的调整趋势,不会出现爆发性反弹。

有分析认为,在中央政策、地方政府、金融机构等多方力量的博弈下,中国楼市在2012年呈现出趋冷、反弹、微涨三个阶段,而明年楼市持续稳中微涨的局面将成为大概率事件。

同时,房产税试点的增加和范围的扩大将是明年市场重点期待的内容。

新型城镇化建设,房企的巨大机遇

12月24日,省地产商会在郑州召开以“新型城镇化与中国经济发展方式转变”为主题的座谈会。与会专家传达出对明年以及未来一段时期房地产市场的观点。

什么叫新型城镇化?省发改委经济研究所所长郑泰森作出解释:传统城镇化是单个城市的发展,新型城镇化是城市群、城市带、城市组团式的发展。

他认为,中原经济区的规划、战略构想,其实是以郑州为圆心画了一个圈。高铁开通后,这个圈就是一个小时的交通圈,这个交通圈现在可以涵盖中原30个城市。

“这种交通的便捷性,给我们带来了机遇,郑州作为中原经济区核心城市的地位,将会进一步得到提升和加强。周边城市,特别是焦作、新乡、安阳、鹤壁、开封、许昌、洛

阳这些城市,将可能实现一体化发展。”郑泰森表示,这种居住方式和工作方式的转变,将给房地产业的发展带来很多机遇。

在河南大学经济学院院长耿明斋看来,中国未来将呈城市化发展。这种向大中城市或特大城市聚集的趋势,会是一个长期的过程。

比如日本东京,就经历了先向大城市聚集,后又向外、向周边分散,再向中心聚集的过程。

城市的正效应在于它强大的功能、先进的理念、先进的技术,给生活带来了一系列便捷,因此吸引更多人向这里聚集。

“从这个意义上讲,大城市对房地产的需求可能会持续强劲,一时半会儿下不来。”耿明斋坦言,中低收入人群的需求量,在未来一个时期会迅速增大;大城市的高端

房地产需求会持续增长;大城市周边、都市区交通干线布局的区域,会是房地产市场持续活跃的地方。

去年,河南的城镇化率是40.57%,低于全国水平10个百分点。“这说明我们河南省的城镇化率还是比较低的。”省建设厅市场管理处处长马永光认为,这个差距就是河南下一步发展的潜力,城镇化进程是拉动投资和带动消费的巨大引擎。

“同样,对于房地产业来讲,潜力也比较大。随着中原经济区的规划建设,根据城镇化的空间布局,像旅游地产、工业地产、养老地产、文化地产,都需要涉猎与关注。”马永光表示。

