

开年市场:土地市场热闹,销售市场冷清

2014年的楼市走势究竟会怎样?新年伊始,全国多个城市的多家房企就已经开始角逐土地市场,显示了土地市场的火热行情。从全国土地市场看,1月份,京沪杭三地土地出让金收入超过千亿元,仅北京一地,土地出让金收入就超过了去年同期的7倍;而在郑州,2014年1月,也出让了8宗土地,土地出让金8.05亿元。不过,与热闹的土地市场相比,在经历了2013年底的翘尾行情之后,2014年楼市的开局却普遍冷清。 郑州晚报记者 范建春

土地市场开年一派火热

2014年伊始,很多房企在持续火热的土地市场实现了“马上有地”。

数据显示,2014年1月,北京、上海、广州、深圳、杭州等一、二线城市土地市场呈现一派火热景象,地王频频出现。仅春节前一周,就催生四个地王。其中,1月份北京共有19宗经营性用地出让,已成交经营性用地面积达300.11万平方米,同比增长74%;成交金额高达403.10亿元,同比增长128%。土地成交平均楼面价也提升了31%,达到了每平方米1.34万元,平均溢价率达62%。

杭州市国土资源局资料表明,2月份杭州将有27宗地块计划出让。从总量上看,虽然比1月份有所下降,但是考虑到春节长假,27宗地块依然算是一个比较大的增量。

郑州市国土资源局公示的信息也显示,2014年1月,郑州共出让土地8宗,共138721.59平方米(合计208.1亩),土地出让金8.05亿元。从土地性质来看,这8宗土地中,5宗为城镇住宅、商服用地,1宗为城镇住宅用地,1宗为商服用地,1宗为街巷用地;从土地类型来看,城中村改造用地7宗,政府对城中村改造力度仍然较大。

对于这种现象,业内人士分析认为,去年下半年楼市销售市场的火爆、房价的节节攀升估计带给了开发商很大的信心,再加上开发商去年的回款融资情况普遍不错,造成了今年年初各房企积极拿地的情况出现。

不过,也有业内人士表示,由于新一届政府在房地产调控政策选择上,重视市场机制作用,加大保障性住房建设和住宅市场供应,从而缓解住宅供求矛盾,减少房价上涨预期。所以,一些地区“地王”的出现和楼面价格的上升,虽然会对相关区域的房价形成一定支撑,但这种支撑能否有效,实际上仍然是由房地产市场整体发展所决定的,并不会实质上改变2014年我国楼市大的格局。

楼市市场开局普遍冷清

不过,虽然目前房企拿地的热情比较高涨,但是业界对2014年的楼市看法却比较谨慎,普遍的观点是,2014年的房地产市场难现去年的辉煌。在住宅抵押贷款收紧、影子银行清理整顿、债务再融资受阻等多重因素的影响下,开发商或许会放慢脚步。

新年开年,楼市的平静也许印证了这一说法。

根据多家研究机构监测数据显示,全国50多个重点城市1月份的新房成交出现了回落,相比去年12月初下调约两成。而中原地产研究中心提供的数据也表明,1月份,全国54个重点城市的新房成交量出现回落,合计54个城市前12天成交住宅8.1万套,相比2013年12月初下调20%。其中,

一线城市成交环比下降19.7%,二线城市成交环比下降15.7%,三、四线城市成交则环比下降23.3%与22.3%。数据显示,2014年首周,上海仅有3个新盘入市,1月份前19天累计成交新房48.7万平方米,同比下滑18.8%。此外,广州的房地产市场亦呈现量价齐跌现象,数据显示,广州十区二市在新年首周一手住宅成交量环比大跌39.9%,成交均价环比下滑34.4%。

在郑州楼市,2014年开年以来的市场表现与全国情况相似。根据中指院报告,1月郑州新建住宅价格为每平方米9746元,环比上涨0.08%,其涨幅在全国100城市中处于较低水平。而在2013年9月以前,郑

州房价曾数度领涨中部省会城市,同比涨幅更是飙升到12%以上。但自去年9月份郑州楼市新政出台后,楼市的火热逐渐降温,下半年郑州房价基本处于平稳甚至下降状态,环比涨幅也在不断缩小,一直持续到今年年初。

本来,每年的春节期间都不是楼市的旺季,也从不被业内视为具有代表性,不过,今年初楼市的冷清之所以关注度较高,主要是因为去年末的楼市大火,与新年初的市场形成了鲜明的反差。

对此,业界人士的观点是,冬季淡季、房企惜售、购房人心态变化、银行信贷收紧等多种因素促使了开年楼市的降温,这并不代表2014年的楼市走势。

二季度或将成房企出货的窗口期

日前,已有多家房企公布了2014年1月销售额。虽然1月份的销售情况并不好,但是不少大房企的销售数据仍然出现了明显上涨,行业集中度如期提升。10日,首创置业公布全年整体可售货源预计超过400万平方米,全年销售目标280亿元以上。万达称今年将力争跻身世界500强以及全球最大的不动产企业。而在郑州市场,记者了解到,很多房企的销售目标定得都很高,甚至有一家房企今年的销售目标在去年基础上增幅50%。

中原地产首席分析师张大伟告诉记者,除了标杆房企稳提目标,多家大中型房企全年目标均涨40%,但平均利润的降低对房企的专业化要求更高,竞争必然加剧。

有业内人士预计,今年二季度或将是房企出货的窗口期。因为根据历年的情况,资金流动性在上半年普遍较好,针对“刚需”的个人住房贷款,无论是利率优惠的程度还是贷款审批的严格程度都远好于下半年。因此,2014年上半年将成为房企出货的窗口期,如果房企在今年上半年加大销售力度,一方面销售情况会相对较好,另一方面回款效率也将大大增加。

据介绍,2013年出让的很多高价土地会在2014年集中上市,所以,今年楼市的竞争程度会大过去年。同时,十八届三中全会后,楼市调控的总基调是回归市场、淡化行政手段。在这样的背景下,对郑州楼市来说,在房价已趋稳定的形势下,维稳将是2014年楼市的主旋律。

首创置业董事长刘晓光分析认为,2014年的房地产市场,整体上是稳步并略有上升,不过在结构上会有一些变化。一线城市,价值比较高的二、三线城市和一些大城市圈里面的二、三线城市会稳步增长。

新年伊始,全国多个城市的多家房企就已经开始角逐土地市场,显示了土地市场的火热行情。

