



信贷有收紧趋势 楼市或渐入平整周期

实体经济的不振让房地产业的“解封”成为了不得已的选择,自去年“9·30”新政出台后楼市又如脱缰野马一发不可收拾。地王频出,房价飙涨,全民聚焦地产业。如今,引发全民恐慌的房地产行业,终于迎来调控收紧的态势。

8月9日下午,合肥各银行放出贷款新细则:有房2套及以上,有1次及以上贷款记录,1次或1次以上未结清,停止贷款;有1套房,有2次及以上贷款记录,1次或1次以上未结清,停止贷款;合肥市区无房,有2次及以上贷款记录,1次或1次以上未结清,停止贷款。这意味着,即便名下无房,也可能被银行拒贷。这也被业内称为“最严”限贷政策。

此前,南京、苏州新政将出的传闻早已有之。8月8日,苏州一个地产业内群流出一份苏州调控文件,这份调控政策内容除了涉及土地购买门槛、预售管理、房价管理等,对于户籍居民与非户籍居民信贷明显收紧,金融监管力度也加强。也有报道说,苏州的调控不是最终版本,最新的细则将于近期公布。

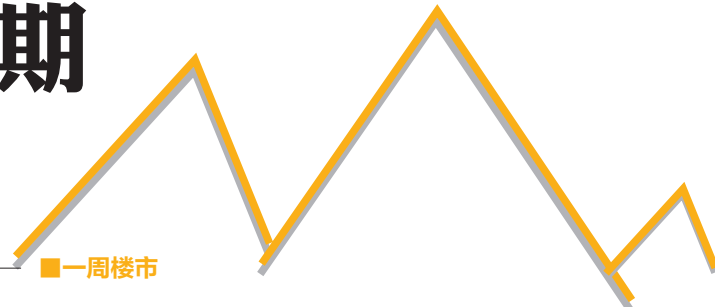
毫无疑问,信贷收紧的主要原因是地王频出,地价过高推动房价过快上涨,资产泡

沫继续放大。

今年,二线城市“四小龙”——南京、苏州、合肥和厦门,房地产市场的火热表现尤甚,相继出台“控地王”的相关限制政策,包括实施土地拍卖熔断机制,提高土地出让金首付比例,收紧个人购房贷款政策等。

不过作为开发商眼中强二线城市的郑州也不例外,只要有房源推出,认筹排号者数倍于房源量,开盘销售90%或售罄已是常态。在赶集网上,二手房价也是大幅提升。特别是在郑纺机地王、经开区滨河国际新城三天三地王接连问世后,很多项目开始封盘惜售、快速涨价。现场销售甚至对前来咨询的购房者传递价格调整、地王频出要涨价的信息。

在业内专家看来,合肥“最严”限贷政策出台后,后续其他一些房价上涨过快的二线城市或也会跟进。一旦信贷政策收紧,从源头上控制资金流入,或会带出楼市短时间的平整周期。但是长期来看,地王项目会逐渐入市,豪宅化的趋势越来越明显,且带动周边房价走高。所以,稳步上涨应该是大势,房价下降几无可能。王亚平



7月份,平均每天卖房近417套

郑州市住房保障和房地产管理局发布了7月份市区房地产数据。7月份,郑州市区商住房卖了12917套,连续5个月销量超过1万套,创历史新高;市区房价每平方米9777元,创出14个月新高,每平方米比6月涨了116元。郑州房价再次向万元大关冲击。

商住房连续月销量创历史新高。7月份,郑州市区商品住宅卖了12917套,比6月份少卖4518套,平均每天卖房近417套。这是今年3月份以来,郑州市区商住房月销量连续5个月超过1万套,也是郑州市区历史上商住房连续月销量过万套最多的一次。

高地价反向催熟“高房价”

官方统计显示,全国超七成的省份土地收入在增长,其中浙江、安徽、海南、广东增幅较大。根据国土资源部近日发布的数据显示,今年上半年全国土地出让面积9.15万公顷,同比增长0.1%。土地出让合同价款1.32万亿元,同比增长24.8%。

今年半年间,50个主要城市土地出让金总额首次突破万亿元,高达10243亿元,远超去年

同期的6973亿元。全国50个主要城市冒出200余宗“地王”,堪称有史以来高地价最密集涌现的半年。

疯涨的地价带动了房价上涨。全国主要城市房源数据报告指出,上海、北京、深圳三地,眼下价格达500万元以上的房源占比分别达到36.6%、39.7%和31.1%。而去年同期,这一数据分别是28.7%、29.9%、24.5%。



恒大业绩连年攀升 新目标直指三千亿

连年超额完成销售目标的恒大(HK.3333)于8月9日发布公告,将2016年销售目标上调至3000亿(人民币,下同),较原目标2000亿大增50%,较2015年2013.4亿实际销售额大幅提升49%。郑州晚报记者 王亚平

上市以来连年高增长,超额完成目标

恒大历年业绩显示,其连年超额完成目标。分析认为,恒大完成上调后3000亿目标应无悬念,将实现49%的年增长,意味着中国将出现年销售超3000亿的房企。

数据显示,恒大7月实现销售430.1亿,同比增205%,创行业单月销售历史最高纪录,前七月实现销售1847.9亿,同比增82.6%,完成年初制定的2000亿目标92.4%。

据悉,今年前七个月,恒大各地项目持续热销,屡创当地楼市销售纪录。7月多个项目入市,在全国掀起销售热潮,一举创下了单月销售430亿的行业历史最高纪录。其中30日、31日多盘齐开,首日即销售超80亿,包括海上威尼斯开盘当天销售额达28.3亿,北京滨河左岸开盘销售23亿,兰州恒大

翡翠华庭、许昌恒大翡翠华庭、长春恒大净月公馆三项目开盘当天共销售18亿等。

研究发现,在经济下行压力较大,市场分化加剧的形势下,恒大上市以来连年实现高速增长,将实现销售额7年增10倍。2009年销售303亿,2010年504亿,2011年804亿,2012年923亿,2013年1004亿,2014年1315亿,2015年2013亿。恒大也连年超额完成销售目标,2009年至2015年,目标完成率分别为101%、126%、115%、115%、100.4%、120%、111.9%。

今年前7月即销售1847.9亿,全年将实现销售3000亿,是2009年的10倍。另外,恒大各核心指标也保持连年健康快速增长,总资产从631亿增至7570亿,净利润从11.2亿增至173.4亿,营业额从57亿增至1331.3亿。

权益销售额排名第一揭示了行业新格局

近日,国内权威研究机构克而瑞发布最新市场研究简报,恒大在2016年1~7月的权益销售排行榜中,以1755.5亿元位列全国第一。权益销售额是房企按项目持股比例应占的销售额。近年来,房企合作开发项目越来越多,但部分房企在统计销售额时并未剔除非权益部分,未能真实反映其实际销售额。行业普遍认为,权益销售额是销售业绩最真实的反映,更客观显示房企真正的实力,恒大权益销售额排名第一,揭示了行业新格局。

专家认为,无理由退房的持续实施,并

购项目陆续入市,海花岛、海上威尼斯等项目热销为恒大3000亿新目标奠定坚实基础。

恒大自去年实施“无理由退房”以来,成效显著,客户来访量、成交转化率等均有提升,今年3月恒大举行无理由退房一周年活动发布会后,其全国多个项目的销售再度出现爆发性增长。

业内人士分析,恒大3000亿销售目标的实现,将进一步明晰千亿级房企的“座次”,其作为业绩增长最显著的龙头房企,已大大拉开与其他同行的差距,行业龙头地位凸显。

2号线开通试乘 郑州南北房地产持续向好

历经5年多的紧张建设后,郑州地铁2号线终于与市民见面,根据安排,从10日开始至8月15日郑州轨道交通有限公司将组织市民进行试乘活动,让广大市民零距离感受地铁2号线。

这意味着,郑州地铁即将进入换乘时代,地铁物业再一次映入郑州市民的眼帘。地铁的开通

运营不仅能够大大缓解当前巨大的交通压力,而且将对房地产产生较大的影响。在58同城,记者看到2号线地铁站周边项目比同区域竞品高出20%左右,地铁站边新房价格也一路走高。专家表示,2号线开通后也将带动郑州南北房地产市场持续利好,管南片区价值将凸显。

产销两旺,楼市火热依旧

——对话世家房产总经理助理杜夏

近日,郑州市世家房产成功举办6、7月份商务会议,同时对优秀的经纪人、区域门店进行了评优颁奖,并顺利成立了第27届世家房产精英会。世家房产总经理助理杜夏在接受记者的采访时,就世家房产目前的发展前景和当前郑州房地产市场现状进行了解读。

谈到世家房产的近况,她说:“目前世家房产在郑州拥有100多个门店,3000多个员工,自2016开年以来,成交了7000套房子,月成交量高达1000,稳居郑州品牌中介成交量与规模化榜首。未来世家房产的发展目标是进一步扩大团队力量,提高经纪人互联网营销的技能,继续与赶集网这种成熟的互联网公司进行深度合作,从而实现互

网转型。”对于郑州市房地产市场,杜夏也发表了自己的看法,她认为,目前郑州市房地产市场产销两旺,价格涨幅创近年来新高。上半年郑州楼市表现非常抢眼,市场很火热,在一系列宽松政策的刺激下,出现了一轮量价齐升的成交热潮。目前市场中不仅刚需客户多,改善型客户占比也明显增加。

对于公司在互联网方面的投入,杜夏表示:“公司不但有自己的官网进行对外的宣传,还给每个门店的经纪人开通一个或多个赶集房产网络端口,利用赶集网的大流量增强网络营销力度。目前来看,效果非常明显,使用赶集房产端口的销售人员业绩都有不小的提升。”