

# 大型房企上调 2015 年销售目标

## 楼市有望量增价稳

今年以来,绍兴、厦门等地陆续出台政策“松绑”楼市。业内人士表示,地方政府期望稳定房地产市场,部分城市的房地产政策有望维持“微刺激”基调,更多宽松政策或陆续出台。整体看,2015年的房地产市场有望呈现量增价稳格局,一二线热点城市成交逐步复苏对大型房企形成利好,这类房企的销售业绩可能受到提振,部分房企甚至调高了全年销售目标。

### 政策宽松仍有空间

虽然2014年末全国多地楼市出现“翘尾”行情,但从国家统计局发布的数据来看,楼市目前整体仍处于低迷状态。新年伊始,一些地方政府再次出手救市,包括绍兴、福州、厦门等。

其中,绍兴市的“微刺激”主要以购房税收补贴为主;福州市是政府回购市场上存量商品房用作拆迁安置房,意在降低楼市库存;而厦门和四川省的部分城市则集中在清理楼市行政干预、全面取消限购。对于上述地方政府的行为,多位业界研究人士认为,这有可能引发其他城市效仿,尤其是那些库存严重的三四线城市。

国务院总理李克强1月21日在达沃斯出席与世界经济论坛国际工商理事会代表对话会时指出,中国实现现代化必然伴随着城镇化,对房产的刚性需求是长期的。至于房地产市场在一定时间内出现调整,这也是正常的。中国政府希望房地产市场能够长期平稳健康发展。

国家发改委副主任朱之鑫1月16日表示,国内房地产市场并没有出现危机,房价适当波动是在挤出投机性需求,2015年将稳定住房消费。

住建部部长陈政高在去年12月的全国住房城乡建设工作会议上表示,2015年要准确把握市场运行中出现的新情况、新问题,注意地区间的差异,跟踪市场走势,积极应对,主动作为,促进房地产市场平稳健康发展。国土资源部部长姜大明在1月15日全国国土资源工作会议上表示,我国建设用地供应将从增量扩张为主转向盘活存量与做优增量并举。

某业内人士认为,上述表态可以说明政府要稳住房产,因此今年房地产政策仍将维持“微刺激”的主基调,更多宽松政策有望出台。

“与去年主要围绕放开限购、限贷政策有所不同,今年地方政府的救市举措,会集中在税收减免、购房补贴、放宽对开发商土地款支付期限等效果更明显的环节。”中国指数研究院副院长黄瑜在2015年中指房地产年度趋势论坛上表示。



### 市场有望量增价稳

去年四季度以来,受限购、限贷政策取消的利好影响,房地产市场迎“翘尾”行情,一线城市和部分二线城市的成交量出现明显回升。据中国指数研究院统计数据显示,2014年12月其监测的主要城市累计成交面积继续增长,环比增长21.22%,同比亦涨9.79%。

分城市来看,一线城市成交面积环比继续增长,幅度为36%,同比亦回升52%,其中北京环比涨幅最大,为48.17%;同比涨幅深圳最大,达到156.25%。二线代表城市成交面积环比上涨18%,较上月增幅有所加大,同比亦上涨9%,昆明环比涨幅最多,为84.37%。三线代表城市成交面积环比上涨22%,同比则下降

15%,其中惠州环比涨幅最为明显,为101.46%。但在价格方面,一线城市中仅深圳去年12月份的新房价格出现微涨,北京、上海、广州以及大部分二线城市的房价仅保持降幅收窄或者平稳,并未出现回升态势。

对于2015年楼市走势,多位业内人士都认为,楼市成交量将企稳回升,至于房价涨跌,要看所在城市的库存以及供需关系的变化。专家表示,2015年楼市总体将呈现止跌反弹的复苏态势。

具体来看,在成交量方面,2014年部分购房需求还没有完全释放,2015年将继续积极释放;在成交价格方面,随着流动性增加,总体上会呈现一个价格温和上涨

的态势。尤其对于一线城市而言,2014年就实现了房价的止跌,2015年房价预计保持平稳甚至有所反弹。国泰君安、申银万国等券商的2015年度策略报告中也指出,2015年上半年一二线城市的房价有望稳中有所升。

美联物业全国研究中心经理何倩茹认为,机构对2015年GDP增速预测放缓至7.1%,在此基础上房地产行业2015年没有大幅上涨的动力,楼市全年价格将保持平稳或小幅上涨。一线城市和部分热点二线城市,其一、二手住宅成交均价仍存10%至15%的上涨空间;三、四线城市价格有望企稳反弹,但幅度或低于5%。

### 大型房企调高目标

鉴于政策趋向宽松,房企在融资、销售方面的限制正在逐步解除。1月16日,证监会宣布上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务的,国土资源部不再进行事前审查。这意味着房企再融资的政策障碍已经基本扫清。而随着一批高价地楼盘放行入市,一线城市和二线热点城市的“限价令”也宣告退出。

不过,目前全国楼市的库存依然严重。国家统计局数据显示,2014年末全国商品房待售面积6.2亿平方米,同比增长26%,创历史新高。但业内人士表示,在去年四季度成交量反弹的情况下,一二线城市库存量其实呈下降趋势。

一份库存报告显示,杭州10区(包括余杭和萧山)2014年1月份的新建商品住

宅库存去化周期为136个月。随着市场去库存压力增大,其去化周期在6月份达到了26个月,整整翻了一番。随着松绑政策见效,到了12月份,杭州去库存周期持续收窄,已下降到11.8个月的水平,去库存压力基本释放。

对于房企而言,特别是上市房企,由于大部分三四线城市投资风险大、回报率低,一二线城市已成为其主要的阵地。研究人员严跃进表示,在这些城市库存压力减轻、市场成交量回暖的背景下,房企今年的拿地积极性将明显提升。1月份以来,北京土地市场连续出现多块高价地,且诞生了新地王,房企竞争激烈,溢价率大部分超过40%,这就反映房企对一线城市未来预期的看好。此外,政策面的宽松

也将使得购房者提高入市积极性,这也使得房企的销售业绩更容易得到提振。

中国证券报记者了解到,目前不少房企正在讨论制定今年的销售目标。据悉,尽管业界普遍认为房地产高速增长的时代已经结束,行业进入“白银时代”,但大型房企的销售目标仍然在继续上调。绿地集团去年销售额达到2400多亿元,超过万科成为行业老大,其董事长张玉良近日表态称,今年的销售目标可能是2800亿元。

世茂集团副总裁蔡雪梅表示,对于世茂房地产来说,2015年将制定有增长性的销售目标,同时严控利润率、回款率和负债率三大财务指标。此外,融创中国、保利地产等公司也继续调高了今年销售目标。(证券)

## 寻找鹰城的乐跑族

### “万人乐跑”引爆全民健身热

自从“华诚荣邦杯鹰城·万人乐跑活动”举办的消息发布以来,迅速激起了鹰城市民运动健身的热情,两部报名热线电话一直响个不停,有个人报名的,也有全家出动的,更有组团参与的。

据不完全统计,目前报名参与比赛的人数已经超过了千名,还有更多市民因为人数过多而无法报名参与。“华诚荣邦杯鹰城·万人乐跑活动”将于3月份在新城区举行。

#### 万人乐跑三月开跑

在电影《阿甘正传》中,有一场令人印象深刻的长跑,这场横贯美国的长跑持续了三年零两个月,阿

甘为什么而跑,从来不是什么伟大的理由,阿甘说:“我只是想跑!”仅此而已。如今,在平顶山,同样将进行一场令人动容的万人乐跑活动,吸引了众多跑步爱好者的追随。

根据世界卫生组织的数据显示,全世界亚健康人口占比已达到75%,真正健康人数只有5%。亚健康已经成为全民的一种常态,人们因为各种各样的原因长期处于紧张的环境压力下,很容易进入亚健康状态。除了身体的健康水平长期处在一个灰色地带,亚健康也同时表现在心理上,现代人常常感到不快乐、不幸福,这也是亚健康的

表现。

“华诚荣邦杯鹰城·万人乐跑活动”,以“跑出快乐、跑出健康、跑出友谊”为口号,畅跑全城,宣战亚健康,呼吁全民培养健身意识。其实,除了健康,我们还有其他奔跑的理由,你可以为快乐、为生活、为友谊,甚至像阿甘一样,不为什么,Just Run!

#### 万人乐跑引发全民健身热

自1月14日“华诚荣邦杯鹰城·万人乐跑活动”举办消息在本报正式发布以来,迅速激起了鹰城市民运动健身的热情,竞相报名参加活动,平顶山日报社房地产广告部和

蓝湾新城销售中心的两部报名电话就没有停止过。

现代人生活节奏快,特别是作为上班族,一方面疲于工作,健身的时间十分有限,另一面也缺乏健身的动力。这次万人乐跑活动挺好的,大家一起来奔跑,简单却很有意义,本次活动由华诚荣邦地产股份有限公司承办,以蓝湾新城小区北门为起点,以湖边西湖游园公园为终点,全城开跑。开跑路线为:蓝湾新城小区-长安大道-公正路-西湖游园公园-长安大道-翠竹路-蓝湾翠园。

“虽然强调乐跑,但我们也为参与者准备了精美大礼”,据主办

方负责人介绍,大赛将最终评出金银铜牌得主若干名。金牌得主将获得4999元现金和20000元购房券;银牌得主奖品为价值1000元的物品和10000元购房券;铜牌奖品为价值500元物品和5000元购房券。

如何参与比赛?本次比赛不设门槛,凡热爱跑步的市民均可报名参与,想参与的市民即日起就可前往平顶山晚报房地产广告部和蓝湾新城销售中心报名。“持乐观的心态,积极健身,健康向上。”报名参与了本次活动的李小姐表示。

(袁焯)