

预计2019年房地产投资增速大概率减缓

最近3个月,房地产开发投资增速连续收窄。接受《证券日报》记者采访的多位业内人士预计,明年房地产投资增速或将进一步下滑。

据国家统计局发布的数据显示,今年前10个月,全国房地产开发投资99325亿元,同比增长9.7%,增速比1月份至9月份回落0.2个百分点。与此同时,房地产开发企业土地购置面积21963万平方米,同比增长15.3%,增速比1月份至9月份回落0.4个百分点;土地成交价款11695亿元,增长20.6%,增速回落2.1个百分点。

京东数字科技副总裁、首席经济学家沈建光分析称,由于土地购置面积增速与土地成交价格增速存在偏离,房地产投资增速仍受名义价格因素影响,预计未来投资增速的下滑幅度可能进一步加大。

2018年,楼市调控处于高压态势。据不完全统计,今年以来,全国各地累计发布的有关房地产市场的调控政策超过400次,刷新历史纪录,平均算下来每个月有30多次。虽然这一情况在10月份之后有所缓解,但在限贷、限购、限价等调控政策的综合影响下,不仅是房地产投资增速出现下滑,商品房销售面积增速、商品房销售额增速等数据均呈现下降趋势。

基于此,诸葛找房分析师陈雷表示,由于房地产市场的调控政策明年仍将持续,加之国家对于中小企业扶持力度的加强,因此,预计未来房地产市场的投资吸引力会持续下降。

58安居客房产研究院首席分析师张波



资料图片

表示,在房地产市场调控“维稳”的态势下,未来会有更多城市由卖方市场向买方市场转变,房企整体投资将表现得更为理性和谨慎。总体来看,预计2019年房地产投资大概率呈现为增速放缓态势,投资方向将发生一定变化,如房企重回一、二线城市的比例会增加,围绕五大城市群的二线城市关注度也会进一步提升。

信达证券房地产行业分析师崔娟认为,

从前10个月房地产开发投资数据来看,虽然增速有所回落,但仍保持稳健增长态势。尤其是今年一季度,房地产投资同比增长10.4%,增速达到2015年3月份以来的新高。由于2016年和2017年土地市场成交旺盛,土地成交价款计入房地产投资有一定的滞后性,因此,虽然2018年土地成交增速有所下滑,但预计2019年投资增速出现大幅下滑的可能性不大。(杜雨萌)

百城土地储备去化周期上行 11城消化周期超3年

近日,上海易居房地产研究院发布《中国百城土地储备报告》显示,截至2018年11月底,易居研究院监测的100个城市土地储备为111826万平方米,环比增长2.0%,同比增长13.6%。观察历史数据,2016年7月份全国100城土地储备规模位于历史低位,随后土地储备规模总体步入上行通道。当前全国100城土地储备规模大体相当于2015年4月份的水平。

报告认为,2018年11月份,100个城市土地储备去化周期为186个月,这也意味着按照目前商品房销售的节奏,市场需要186个月的时间才可以消化完这些土地储备,该数值相比10月份18个月有所扩大。从趋势看,土地储备去化周期正走出13个月的历史低位水平,总体保持上行。从原因上看,近期该曲线上行和商品房交易行情降温的因素有关。

分城市来看,100个城市中,有11个城市的土地储备去化周期大于36个月即3年,意味着此类城市未来土地和商品房供应将充足。这11个城市包括张家口、石家庄、肇庆、漳州、九江、赣州、郑州、徐州、岳阳、桂林和保定。当然,值得注意的是,此类城市购房政策总体偏紧,若未来市场交易有反弹,那么去化周期压力会比预计的要小一点。

同时,有众多城市土地储备去化周期较短,这会使得此类城市未来两年房价涨势易跌难。其中有30个城市土地储备去化周期小于12个月,此类城市更需要增加供地和鼓励房企拿地。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,2018年11月份,全国百城土地储备规模继续上升,但是同比增幅曲线却是在下行的。今年上半年房企购地表现还比较积极,这利好土地储备规模的上升。但是下半年随着房地产市场的降温,房企购地意愿明显减弱,各地土地流拍案例增多,这都抑制了土地储备规模的上升。

严跃进预计,当前商品房销售市场下行的趋势不改,所以从土地储备计算公式的角度看,土地储备去化周期依然会上行。(证券)

开发商年底加速推盘抢收

40城住宅成交量小幅抬头

临近年底,房企开始抢收业绩,忙于加速推盘,试图在最终盘点来临之前,让业绩表更好看一些,也好“过年”。

近日,据易居房地产研究院发布的《11月份全国40城住宅成交报告》显示,11月份,40个典型城市新建商品住宅成交面积环比增长9%,同比增长20%。

分城市来看,11月份,一线城市成交面积环比持平,同比下降11%;二线城市成交面积环比增长16%,同比增长18%;三、四线城市成交面积环比下降1%,同比增长33%。2018年前11个月,40城累计成交面积同比增长8%,虽小幅反弹,仍不改整体下行趋势。其中一线城市累计同比下降9%,二线城市累计同比小幅增长4%,三、四线城市累计同比增长26%。

易居研究院研究员沈昕表示,临近年

底,部分开发商加速推盘,但11月份,40城成交量未出现特别明显的增长。在沈昕看来,虽出现同比小幅反弹,但下行趋势未改。自2017年2月份,40城年初累计成交面积同比增速进入负区间后,降幅不断扩大,年底在-22%处企稳。这说明2017年市场出现了降温,主要由于多地先后出台或升级了“分类调控,因城施策”的楼市调控政策,并且以个人房贷利率上浮为代表的信贷政策趋紧也有效地打击了投资投机需求。进入2018年,40城累计成交面积同比增速曲线出现了较大的反弹,这主要是因为今年初以来三、四线城市尤其是未调控或弱调控的三、四线城市成交面积增长较多,三季度以来同比增幅已持续放缓。考虑到内部环境调控政策短期内不会放松,外部环境复杂多变,判断出该曲线在经历小幅反弹后仍将

保持下行趋势。

对比国家统计局公布的全国住宅成交累计同比数据来看,两条曲线走势大致相近,40城领先全国4个月至6个月穿过正负线,且波动较大。这主要由于板块轮动效应,一、二线典型城市对宏观政策更为敏感。2017年以来,40城年初累计同比曲线已经在低位盘整近16个月,而全国成交仍保持正增长,这主要是本轮周期三、四线城市较为火爆所导致的。

沈昕预计,到2019年初40城成交将继续萎缩。分城市类别看,一线城市成交由于已经处于低位,下跌空间有限,有望企稳;东部二线和中部二线城市成交量将逐渐萎缩;其他二线及三、四线城市则面临较大的下跌风险。(王丽新)



三色鸽牛奶, 用新鲜点亮城市的梦想

本企业通过ISO9001、ISO22000、HACCP(食品安全管理体系)、GMP(良好生产规范)认证

源头领鲜, 自建标准化牧场

产品领鲜, 只为城市中的每一个梦想

实力领鲜, 只为追求一份健康事业

技术领鲜, 只为您能安心享用





河南三色鸽乳业有限公司 企业地址: 河南省南阳市经一路1号 全国服务热线: 400 188 9336

您只需一个电话, 新鲜牛奶马上送到家

订奶服务热线:

中心站电话: 2579798 新华站电话: 2363788 卫东站电话: 2220366 湛南站电话: 7052439

东工人镇站电话: 3260868 新城区站电话: 2667653 新新街站电话: 3739212 矿区站电话: 3586970