

31省份房地产开发投资排行榜出炉

广东、江苏两地超万亿元

今年以来,全国各地房地产调控已达400余次,刷新历史纪录。前11月,31省份房地产开发投资已超2017年全年,其中广东、江苏两省份破万亿元。

前11月房地产开发投资创纪录

据国家统计局数据,2018年前11月,31省份房地产开发投资达110083亿元,已超2017年全年投资额(109799亿元)。

中新经纬客户端梳理发现,2017年31省份仅有广东房地产开发投资超万亿元,而截至2018年11月,已有广东、江苏两省份破万亿元大关,浙江省以9271亿元的投资额位列第三,与万亿元仅一步之遥。

在中原地产首席分析师张大伟看来,2018年房地产市场开发投资处于高位,全国多城市土地成交也处于高位,特别是一二线城市,房企对住宅类土地拿地积极性较高。三四线城市土地市场也明显活跃,大量的房企进入三四线城市拿地,推动热点城市土地销售额创历史同期纪录。

值得注意的是,前11月,31省份房地产开发投资除了总额增加之外,个别省份房地产开发投资增长率也一鸣惊人。据中新经纬客户端梳理,西藏以136%的增幅排首位,24省份房地产开发投资实现同比增长。其中,广东、江苏等14省份同比增长超10%。

中国城市房地产研究院院长谢逸枫认为,西藏的房地产开发投资同比增长率最高是因为当地棚改货币化安置比例非常高。另外,当地基础设施建设也相应带动房地产投资额的增长。

梳理2018年前11月数据,宁夏房地产开发投资同比下降超30.7%,跌幅最大;青海、海南下降超10%,跌幅仅次于宁夏。易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,有的地方实施去库存政策,导致房地产开发投资节奏放缓;有些



资料图片

地方市场行情好些,房地产开发投资数据就随之增长。这体现了不同城市的特征。

海南房地产调控见成效

近年来,海南房地产开发投资占GDP比重远超他省。2017年海南房地产开发投资占GDP比重达44%,2018年前三季度占比下降到34%。今年4月以来,海南加大对房地产市场调控力度,实行商品房全域限购,很多外省居民不具备购房条件,无法购买海南商品房,导致以外销为主的商品房销售明显减少。

据海南省统计局数据,2018年前11月,海南省商品房销售面积1307.35万平方米,下降36.5%;商品房销售额1904.71亿元,下降21.2%。海南全省房屋新开工面积

1786.67万平方米,下降7.1%。

海南房地产开发受调控政策影响,房地产开发投资、商品房销售等主要指标呈现大幅下降态势。在张大伟看来,海南的调控极其必要,房地产市场过度发展,必然带来成本增加。海南过去过度依赖房地产是短期发展。但长远来看,非可持续发展,现在的调控阵痛是必经之路。

海南房地产总体调控卓有成效,谢逸枫表示,经过调控,从房地产开发投资、商品房销售面积、商品房销售总额、新开工面积4个指标总体来看,海南房价并没有出现暴涨反弹。

2019年全国房地产开发投资将低位增长

2019年的房地产开发投资将

会走向何方?张大伟认为,2019年房地产开发投资金额将与2018年基本持平。张大伟表示,刚刚召开的中央经济工作会议指出,要构建房地产市场健康发展长效机制,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,因城施策、分类指导,夯实城市政府主体责任,完善住房市场体系和住房保障体系。因此,2019年房地产开发投资金额增长难度很大。

严跃进预估2019年房地产开发投资将会保持在0至0.5个百分点的低位增长。他表示,2018年房地产开发投资已经处于高位,如果市场政策环境持续宽松,企业也会适当增加开发投资,预计增长率将维持在0.5%以内。

(张猛)

地价低位徘徊 流拍宗数创新高 主要一二线城市土地收入普遍缩水

12月24日,北京市以拍卖方式出让怀柔区一宗地块,本次出让限定商品住房销售价格,并设定土地合理上限价格。该地块最终仅获一轮报价,以2555亿元底价拍出。

“本地块属于北京远郊区,地块属性相对复杂,所以再次出现底价成交。”中原地产首席分析师张大伟认为,“2018年‘限竞房’地块已经达到85宗,全年土地市场即将收尾。”张大伟进一步指出,“截至目前,北京市2018年已经成交土地1613.69亿元,预计全年土地成交金额大约在1680亿元左右,相比2017年全年的2609亿元减少四成”。

事实上,不仅仅是北京市,由于2018年以来土地流拍数量明显增加,土地价格持续低位徘徊,溢价率大幅降低。综合全国数据来看,年内主要一二线城市土地出让收入普遍缩水。

中国指数研究院近日发布的数据显示,2018年1月至11月,全国300个城市住宅用地成交楼面价同比持续下跌,溢价率回落。前11月各类用地成交楼面价为2151元/平方米,同比下跌10%。其中,住宅用地成交楼面价为3781元/平方米,同比下跌8.4%。溢价率方面,前11月300个城市各类用地平均溢价率为14.2%,较2017年同期下降16.4个百分点。其中,住宅用地平均溢价率为16.1%,同比下降19.5个百分点。

此外,2018年全国土地市场流拍宗数创下新高。今年1月至11月,全国300个城市共流拍700宗住宅用地,总规划建筑面积为8534万平方米,约是2017年全年流拍地块总规划建筑面积的2.9倍。从占比来看,流拍宗数占总推出宗数的比重为7.8%,为2010年以来的最高值。

中国指数研究院相关负责人分析认为,年内房地产供需两端信贷资金逐渐收紧,加之土地出让限制政策频出,竞自持、竞配建、限房价等逐渐成为重点城市推地的基本要求,部分附带条件过多的地块以及非优质地块遭遇流拍。

业内普遍分析认为,全国土地市场在2018年下半年以来明显降温,既有市场调整后开发商预期改变的因素,也有资金紧张投资收缩的影响。但更关键的是,过去一轮市场周期,地价上行面临房价预期止涨的冲击,房企对于高地价愈发慎重,更多企业选择观望和等待。

(高伟)

房地产合同补充协议“陷阱”多 多类条款“不得不防”

新华社重庆12月26日电(记者韩振)消费者购房时,许多房地产企业往往要求购房人签订补充协议,殊不知补充协议布满“陷阱”。近日,重庆市市场监督管理局在收集、分析369份商品房买卖合同补充协议的基础上,公布了多类不公平格式条款。

这些不公平格式条款主要包括:一是以格式条款方式预先将法定赔偿标准降低为已付房款的

1%,明显减轻了出卖人自身的责任,也限制了买受人请求赔偿的权利;二是以格式条款预先一律直接设定以交付通知书上的交房日为房屋交付之日,并以此确定该商品房毁损、灭失的风险转移日期和房屋保修期起算日期,缺乏法律依据,涉嫌转嫁商品房毁损、灭失风险和缩短房屋保修期,加重买受人的责任;三是将所有广告及宣传资料等都不作为合同内容,有免除出

卖入自身责任之嫌;四是一律以交房通知确定的房屋交付之日为接房日,且以此作为保修期的起算日,与法律规定不符也不合理,实质上缩短了商品房的保修期限,有减轻出卖人自身责任之嫌;五是未设面积误差合理范围,不管误差大小,一律据实结算,多退少补。即使面积误差很大,买受人也不能退房,这对买受人显然是不公平的。该条款有排除买受人权利和减轻

出卖人责任之嫌。

据重庆市市场监督管理局有关负责人介绍,该局共检查房地产企业505户次,收集商品房买卖合同补充协议369份,梳理出的典型不公平不合理格式条款,共涉及61家房地产企业的201个条款。为切实规范商品房交易秩序,保护消费者合法权益,该局在全市范围内组织开展了房地产行业合同补充协议格式条款专项整治规范。

央行报告:

看涨房价居民占比下降

12月24日,央行发布的《2018年第四季度城镇储户问卷调查报告》显示,对于下一季度房价,27.4%的居民预期“上涨”,49.6%的居民预期“基本不变”,11.8%的居民预期“下降”,11.1%的居民“看不准”。《北京商报》记者对比发现,与2018年第三季度的报告相比,看涨下一季度房价的居民占比下降了6.3个百分点。

结合前几季度报告发现,自今

年三季度以来,看涨下一季度房价的居民占比出现减少,目前已连续两个季度下降,从36.5%下降到27.4%,降幅达到9.1个百分点。

另外,从居民未来3个月准备增加支出的项目来看,购房项目从今年第三季度的第四名降至四季度的报告第五名。购房支出比例则由二季度的23%下降至四季度的21.9%,下降1.1个百分点。而旅游项目一直为居民支出比例第一位。

今年以来,在“房住不炒”的定位下,多地房地产市场调控措施相继出台。根据中原地产研究中心的统计数据,截至2018年10月中旬,全年全国房地产调控次数已经超过400次,平均下来每天都有新的调控政策出台。

央行在11月初发布的《中国金融稳定报告(2018)》显示,房地产金融领域面临着信贷占比过高、部分居民违规加杠杆购房、部

分房地产企业债务率过高等风险。银行对房地产行业的信贷敞口也较为集中,2017年末房地产贷款余额占各项贷款余额的26.8%,一旦房地产市场出现剧烈波动,银行业将直接面临信用风险。分析人士表示,央行对于房地产风险的重视,也充分说明监管部门对当前房地产调控的政策不会有大的变化。

(崔启斌)