

人才政策牵动楼市

三四线城市找房热度上升

此前并未得到太多关注的汕头楼市,正悄悄升高找房热度。

近日,58同城、安居客发布《11月国民安居指数报告》,受人才优惠政策影响,部分城市出现了找房热。今年9月,汕头市发布新引进人才购房补助通知,符合条件的引进人才最高补助标准达到100万元。这一政策效应在11月得到扩散,汕头找房热度环比上涨286%,成为用户找房热度最高的城市。

此外,发展新兴产业也是吸引购房者的又一因素,济宁致力于发展先进制造业,实施“510企业培育工程”和“6501工程”,吸引人才集聚发展。今年11月,济宁的新房找房热度环比增长146%,二手房房价涨幅1.7%,均排名全国第二。

人才政策牵动楼市

“近期各地人才政策的发布和新兴产业的引进,对楼市热度有一定的带动作用。”58安居客房产研究院分院院长张波表示,不过,政策聚才、产业引才对楼市整体热度提升有限,“房住不炒”主基调下,全国楼市将继续保持平稳态势,置业者对市场走向也应保持稳健理性心态。

《11月国民安居指数报告》显示,11月全国67个主要城市新房在线均价为16599元/平方米,环比上



资料图片

涨0.66%,67城中35城新房在线价格环比上涨。深圳、上海11月新房均价分别为52859/平方米、46827/平方米,和10月基本持平;北京11月新房均价为45185/平方米,比10月均价46170元/平方米降低近千

元。城市房价环比涨幅Top5的城市集中在二线城市,为厦门、珠海、九江、沈阳、石家庄,其中,前三位的环比涨幅均超过7%,厦门和沈阳连续两月上榜。

从找房热度来看,汕头以286%的环比涨幅排名找房热度榜第一,其次是济宁、乌鲁木齐、三亚、连云港和临沂,济宁和乌鲁木齐的找房热度环比增幅都超过了13%。从全国范围来看,一二线城市的找

房热度在向三四线城市转移,今年11月,一二线城市的找房热度有所减弱,但三四线城市找房热度环比上涨7.8%,这表明市场热点在发生切换。

三四线城市将获得更多关注

未来楼市走向如何?购房人和经纪人怎么看当前市场?

一组关于购房者行为的调研数据显示,11月购房者信心指数为99.8,环比上升6.1%;认为今年政府会继续调控抑制房价上涨的购房者占比50.5%;42.6%的购房者表示不急购房,看到合适的再购买,18.0%的用户打算在未来3个月内购房;66.7%的购房者认为一二线城市房价短期稳定,长远看涨。

面对当前楼市,11月经纪人信心指数为102.6,环比下降1.3%,比10月1.7%的降幅有所收窄,可见经纪人信心在回调。与此同时,认为政府会继续出台政策限制房价的经纪人占比48%,认为房价未来走势将基本持平的经纪人占比37.2%,表示今年房地产市场需求量同比持平的占比28.6%。

在张波看来,11月楼市总体趋于稳定,四季度房企的投资换挡和竞争力换挡依然在持续。随着年末返乡高潮的到来,返乡置业人群将带动城市热点切换,三四线城市将获得更多关注。(曹政)

低价拿地高价卖房时代终结

业内:房企需要现金流平衡

“现金流不能实现总体平衡的企业,未必能穿越周期。2008年一直到2019年,所有出局的企业几乎都是现金流没有总体平衡的。”近日,在和讯网财经中国会与和讯房地产事业部联合主办的第十七届财经风云榜第十届地产金融创新峰会上,兰德咨询总裁宋延庆如此表示。

“中长期最好的投资机会在中国”

在此次峰会上,业内人士从不同角度,对当下经济形势以及未来的趋势做了系统性的分析和预判。对中国目前的宏观形势,宏观经济学家、恒大经济研究院院长任泽平认为,短期形势比较严峻,而对于中长期,最好的投资机会就在中国,而根本出路在于改革。

任泽平对明年财政政策提出了两点建议:第一,除了适当降息、降准之外,要大规模减税降费,在经济不好的时候一定要防

止收过头税;第二,对于人口流入的城市群、都市圈和区域中心城市,可以进行适度超前的大规模基建。

房地产经营管理要精细化

而聚焦于房地产,兰德咨询总裁宋延庆认为,目前房地产时点依然处于行业大周期下的上升期,但其中的中小周期是客观存在的。

在此背景下,宋延庆认为,可能有三种企业,未必能穿越周期:一是过于依赖一种模式的。无论是现金流的商业模式,还是产城一体化的产业园,过于依赖某种模式很难穿越周期。二是杠杆过高的,特别是过于依赖融资杠杆的。而所谓的融资杠杆,就是利用信托、基金、银行的资金。建议企业通过高周转、快销来提高经营杠杆,降低负债、融资杠杆。三是总跟不上市场节奏的,刚需爆发时做改善,改善爆发时做刚

需。“这三种企业可以总结为一类企业,即现金流不能实现总体平衡。”宋延庆说。

基于此,宋延庆认为,未来房企之间的竞争主要在两大方面:一是资本端口的竞争,看谁有钱,谁的钱便宜,谁的财富资源多;二是看谁的内容比较丰富,内容的主要特征是产品,谁的产品竞争力强,产品穿越周期的韧性就强。因此,未来房企间的竞争一定是资本+N个内容的竞争,内容可看作住宅、产业地产、文旅地产、养老地产,但N个内容加起来的的结果是,一定围绕着现金流平衡。

此外,金科股份联席总裁方明富亦表示,低价拿地、高价卖房的时代已终结,因此,房地产经营管理未来也要精细化,从靠土地红利演变为靠企业的经营、融资能力、产品实力、成本、运营、服务等全方位的能力提升,才能迎来房地产企业未来的竞争。

(新京)

年底土地供应放量

头部房企拿地韧性足

年末将至,多个城市纷纷加大土地出让力度。但截至目前,全国供地情况基本与去年持平,北京等地区仍未完成全年供应计划,甚至相差甚远。在融资渠道收紧的情况下,头部房企展现出更强的拿地韧性,专家预计这一态势会延续到明年。

多城市土地供应量增加

中国指数研究院(简称“中指院”)数据显示,11月全国300个城市共推出土地2994宗,环比增加8%,同比减少2%;推出土地面积11400万平方米,环比增加8%,同比减少7%,各线城市土地供应量均有所增加。

进入四季度,各地纷纷加大土地推出力度。值得注意的是,北京、广州等地尚未完成2019年全年供地计划。中指院数据显示,截至11月底,北京市主城区四区均未达到供地下限,海淀区供地下限完成率仅为23%,近郊的多数区域住宅用地实际供应量也不足。广州方面,前11个月共成交住宅用地324.77万平方米,仅完成年度计划的51%。

“整体来看,今年供地情况基本与去年持平。前三季度全国300个城市共推出土地约两万宗,同比增加0.1%。”交通银行金融研究中心高级研究员夏丹表示。

头部房企拿地韧性犹存

从成交情况看,中指院数据显示,11月全国300个城市共成交土地1908宗,环比减少14%,同比减少11%;成交土地面积6964万平方米,环比减少17%,同比减少19%。

各类城市间存在较大差异,一线城市供求增加,但楼面均价缩水近三成,出让金总额较上月走高。二线城市供应量同比环比均上扬,但成交量较上月减少逾两成,土地出让金收入总额同比增逾三成。三

四线城市总体供应量小幅上涨,成交量及土地出让金收入总额下滑。

下半年以来,伴随房地产市场调控深入,房企拿地回归理性,行业进入精细化竞争阶段,头部房企韧性十足。中原地产统计数据显示,截至11月,50大房企拿地金额高达20003亿元,同比涨幅为17%,拿地金额超过500亿元的房企多达9家。中原地产首席分析师张大伟表示,楼市分化已传导至土地市场。“部分企业拿地开始明显收缩,但依然有大量企业加快拿地步伐,特别是部分央企国企和新上市企业,拿地态度非常坚决。此外,城市间也出现分化。”

克而瑞研究中心分析师马千里预计,明年头部房企拿地仍将保持韧性,行业集中度有继续上升空间。业绩方面,排名前列房企仍将保持增长。

供地须与库存情况相适应

中指院土地事业部副总经理刘韧表示,2020年土地市场将延续分化趋势。一线城市依然会维持比较稳定或略有收缩。二线城市则可能会有较强爆发,三四五线城市或略有萎缩。

未来土地供应方面,马千里建议二线城市保障足够的土地供应,保障城市建设发展;三四线供地要有保有压,视城市发展保持适度即可。另外,他强调,根据消化周期的指标制定供地计划时应有变化的眼光,在综合考虑经济增长等多方面因素的前提下,对购房需求变化要有预判。

夏丹表示,供地情况须与当地库存情况及人口流动特点相适应。大部分一二线城市和三线城市人口净增长领先,可综合考虑当地库存变动情况,从而适当加大土地供应。(证报)

明年房价有望实现软着陆

本报讯 近日,中国社会科学院财经战略研究院发布中国住房市场发展月度分析报告,预计2020年重点城市住房市场总体先抑后稳,房价有望实现软着陆。少部分城市仍存在较快上涨或下跌的可能。

报告显示,从一线城市近一年的房价走势看,广州、北京、上海房价相对低迷,二线城市方面,过半二线城市稳中趋涨,部分城市继续下跌。从近一年二

线城市房价走势看,二线城市房价平均同比上涨1.647%。

在房价疲软的背景下,租金也有下跌趋势。租房租金核心指数显示,2019年10月,核心城市住房租金指数为102.74,环比下跌1.16%,同比下跌1.10%。

对于明年的房地产市场,中国社会科学院财经战略研究院研究员邹琳华预计,2020年重点城市住房市场总体先抑后稳,房价有望实现软着陆。他认为,短

期重点城市房价趋降主要原因是,经济增速下滑,城市化动力减弱,并使得部分居民对房地产市场预期也发生转变。短期的主流房价预期将由谨慎乐观向有限悲观转变。

邹琳华说,尽管经济增速下滑,但经济增长的内生动力仍然存在,房价即使下降也仍存在一定支撑。住房调控政策基本见底,调控政策及融资条件均存在边际性改善的可能。(经参)