

D2 中小户型年末集中入市

有迹象表明,年底的集中入市让刚需中小户型产品正在成为年底楼市出现成交翘尾的最大主力军。而低总价、临地铁、贴近首次置业的刚需业主需求正是这类产品的主要特性。

D3 购买力回流致豪宅升温

11月份北京售价超过8万元/平方米的顶级住宅成交达到了16套,创近年来新高,来自英国一家调查公司发布的一份内部报告显示,今年9月份以后,大量中国富豪和欧洲富豪选择在中国购置资产。

D3 万科:别总喊“躺着中枪”

从去年的香河土地违法事件,再到近日被曝光的成都低价拿地,万科均被卷入其中,对此万科的回复始终如一的是“拿地合法合规”,一副躺着中枪的可怜样子。

苗乐如认为最冰寒时期已过但调控继续

业内预判明年楼市稳中有升

商报记者 赖大臣/文 王悦/摄

和去年底大呼日子举步维艰相比,今年出席各大大年终活动时,开发商一个个显得喜气洋洋,对于明年楼市更是直言将会有个好收成。经过今年初触底之后,楼市从3月份开始反弹,到11月末全国70个大中城市房价上涨的已达七成,楼市回暖格局已定。对于明年许多开发商直言,在中国经济整体反弹的大趋势下,房地产业也将随之转暖,明年有望实现量价齐升。



寒冬已过?

去年底,万科总裁郁亮在深圳总部抛出“冬季策略”一词之后,整个行业进入冬季,我们看到了绿城被迫出售股权引入战略投资者、中海保利整合旗下的商业物业获取现金、新华联等中小房企弃子求生等等惨状,而时至今日,楼市寒冬已去。

中国房地产业协会秘书长苗乐如日前表示:“当前房地产已度过调控下‘最冰寒的时代’,未来房价应保持小幅向上的调整趋势,不会出现爆发性反弹。”他把这形容为楼市已过三九四九,该到河边看柳的五九和六九了。

12月18日,来自国家统计局发布的数据显示,11月份全国70个大中城市新建商品住宅中,价格环比上涨的城市超过了75%,达53个,较上月的35个有较大幅度增加,为今年以来最多。

在宏观数据整体向好的情况下,购房者的信心也出现了明显增强。

根据中国人民银行在全国50个城市进行的2万户城镇储户问卷调查显示,今年四季度,全国66.6%的居民认为房价高难以承受,但有15.4%的受访居民计划未来3个月内出手购房,是1999年有调查数据以来的最高值。

同样反映开发商对未来市场信心的土地市场数据也是一片飘红。根据中原地产监测的13个重点城市的数据亦显示,12月公告土地到期面积高达2252公顷,较11

月份到期面积上升约140%。土地公告到期量大增,同时,开发商已开始积极储备土地为明年布局。在此背景下,预计12月或将再度刷新月度成交最高值。

宏观数据在年底向好,让开发商对于明年楼市的信心进一步增强。

牛市再来

虽然达不到2009年楼市疯狂的局面,但明年楼市肯定会有个好收成。

“今年北京区域(北京、河北、天津等)销售额已经超过了80亿元,其中北京达到了60亿元,预计明年整个北京区域销售将超过100亿元。”华润置地北京区域总经理蒋智生向记者表示。

他介绍称,华润置地北京的主要销售项目有华润橡树湾、公园九里以及位于门头沟的润西山。蒋智生称:“另外,我们刚刚在密云拿了一个项目,该地块地上建筑面积为29万平方米,包括商场与住宅。”他预测,明年房地产市场总体上稳中有升,一线城市表现会更加乐观。“这几年,我们从一线城市到二线甚至三四线城市走了一圈,回过头来看,还是一线城市的需求量大,市场比较好,风险也比较低。”

“由于供应的稀缺性,明年北京的高端住宅市场上涨的势头还会很明显。”方兴地产副总经理盖剑高向记者表示。

而对于2013年房地产市场走势,苗乐如判断,当前的态势应至少延续到明年的上半年,之后应该形成一段保持政策的连

续性,在稳定性的前提下,可能会进行适时适度的微调,后调控期的市场应该是积极向好的常态的一面。

记者了解到,相对于这些大佬的谨慎判断,市场层面却做出了大涨的判断。“预计明年北京东五环区域许多项目的价格将调高到5万元/平方米以上,部分项目的价格将超过6万元/平方米,如华润橡树湾、西山壹号院、万科如园、望京金茂府、远洋万和公馆、紫御华府、太阳公元等项目。”

一位不愿透露姓名的项目负责人甚至大胆地预测,其项目有望成为北京第一个从2万元/平方米涨至10万元/平方米的项目。同时明年还将可能再出现两个10万元/平方米以上的项目——鸿坤花语墅和中赫万柳。

在一份对国内百名经济学家和企业家的调查报告中,接近六成的受访者认为明年楼市将会量价齐升。

招商地产董事长林少斌甚至公开表示,以目前公司拥有的土地存量和开发计划预计,2013年将力争实现百亿销售增量,并以“千亿销售百亿利润”为中长期目标。

看天吃饭

无论宏观数据有多好,开发商信心有多高,但是用万科执行副总裁毛大庆的话来说,开发商始终是个农民,是农民就要看天吃饭,这个天就是房地产调控政策。

楼市回暖以来,政府不断隔空喊话,只是干打雷不下雨,未见有新政策出台。

今年7月份闹得沸沸扬扬的国务院督查组最终也没有下文。

对于明年楼市调控,限购政策从严或是主基调。日前北京市住房和城乡建设委表示,12月18日起,补缴社保在购房资格审核中不予认可。同时重申:非北京户籍家庭以缴纳社保方式申请在京购房资格的,应自提出申请的上一个月往前推算60个月连续在京缴纳社会保险,且提出申请之月须为正常参保状态。这是一年来各地对于变通限购政策后的首次公开叫停。

记者了解到,在限购政策执行以来,通过补缴社保、购买集体户口、办理居住证、以公司名义买房等一系列的变通手段一直在民间广为流传。

对于未来房地产价格的走势,易居房地产研究院副院长杨红旭认为:“明年调控从紧没有任何异议,估计还会加码,否则不足以抑房价。其次,今年中央经济工作会议中没提房价,口气弱于去年。2011年会议口径是‘坚持房地产调控政策不动摇,促进房价合理回归’。”

其实对于明年众多政策的判断中房产税落地成为了最大关注点。

“新一届政府在房地产方面不仅会延续过去的一些调控政策,比如说限购,还会出台一些新的政策,比如说房产税,甚至于在某些地区适当扩大土地的供给,用扩大供给的方式来应对价格上涨。”清华大学中国与世界经济研究中心主任李稻葵认为。