

“金九银十”不再 “中秋”假期楼市成交低迷

根据中指研究院数据,“中秋”期间(9月19日-9月21日),国内部分重点监测的城市商品住宅成交面积较去年同期下降了69%,与去年“中秋”(2020年10月1日-10月3日)假期的低基数成交数据相比,下降了39%。究其原因,主要是由于当前房地产监管环境严格,多地调控政策逐渐深入,购房者买房意愿下滑,市场观望情绪浓厚,导致商品住宅成交规模下降。

一线城市成交规模同比降幅最小,三四线城市成交规模同比降幅最大。“中秋”期间,上海、北京、深圳的商品住宅累计成交12.46万平方米,较去年同期下降65%,与去年“中秋”假期相比增长30%。随着调控政策效应的进一步释放,二线和三

四线代表城市的房地产市场降温明显。“中秋”期间,二线代表城市商品住宅累计成交为21.8万平方米,同比下降70%,较去年“中秋”假期下降近五成,三四线代表城市商品住宅累计成交5.1万平方米,同比下降73%,较去年“中秋”假期下降近六成。

展望未来,房地产的政策调控将逐步常态化,房地产金融监管也将持续从严。叠加部分重点城市土地市场热度回落,预计短期内市场仍将延续降温态势。其中,一线及热点二线城市,短期内市场情绪或有回落,但随着供应改善,新房成交将达到一定规模;三四线城市受政策收紧或需求集中释放后,市场或将进入调整通道。

值得注意的是,当前

政策环境偏紧,特别是信贷环境明显收紧,部分购房者的需求被抑制,房地产市场面临较大调整压力。当前,各地调控政策“双向”调整模式开启,市场调整压力较大的城市,或将在“房住不炒”的总基调下对政策进行微调、预调,以稳定市场整体预期。

四季度将至,重点城市的第一批集中供地项目即将入市,市场竞争或更加激烈。在此背景下,房企应加大对城市市场周期及政策变化的研究力度,加强竞品监控,制定差异化营销策略,把握市场机会;同时,房企要持续优化产品,打造出差异化、有竞争力的产品,并且要注重品牌建设,提升企业的整体竞争力。

(中新经纬)

房地产调控不可轻言放松

不能因为个别房企和个别城市房地产市场出现一些新情况,就轻言放松调控。“房住不炒”,“稳地价、稳房价、稳预期”的政策主基调不应也不会改变。

个别房地产企业在生产运营中出现了一些困难、房价环比下跌的城市持续增多、第二轮集中供地过程中多个城市出现了土地流拍……透过这些现象,可看出房地产市场当前的状况与前一段时间发生了一定变化。一时间,各种不确定因素困扰着这个行业。

事实上,从大局看,当前房地产市场整体运行仍保持平稳,房地产行业的基本面并没有发生明显改变。国家统计局的数据显示,1-8月份,商品房销售面积两年平均增长5.9%;商品房销售额两年平均增长11.7%。房地产开发投资保持基本稳定,1-8月份两年平均增长7.7%。这些情况说明,随着各方面持续推进房地产市场调控,抑制房地产市场不合理需求,保证正常需求的释放,同时房地产市场多主体供应、多渠道保障、租购并举等制度措施不断完善,房地产市场仍有望保持稳定发展。

从局部看,个别企业债务危机和个别城市出现土地流拍、房价下行城市个数增多等,目前尚属个别的情况。因此,既应高度重视,避免风险扩大化,更应该理性看待并从中吸取教训。“三线四档”房地产企业融资管理规则是衡量企业金融风险的具体指

标,当前“三条红线”均踩标的高风险“红档”企业是少数,处于“绿档”不踩线的企业仍是大多数。个别房企出现的经营困难对于整个行业发展的影响还需要观察。土地市场的降温与土拍规则的变化相关,更多城市要求“竞品质”,对企业的要求提高,同时叠加企业资金压力增加、利润预期降低等因素,导致房企对拿地的观望情绪上升,土拍规则的优化有助于稳定土地市场和稳地价。房价整体涨幅延续回落态势,表明一段时间以来房地产长效机制建设取得积极成效,房地产市场过热的态势得到抑制。

房地产行业从旧有模式走到今天,已经到了痛下决心改变的时刻。如果再以高杠杆、高负债推进其发展,发生系统性金融风险的可能性就会越来越大。当前,市场总体平稳,企业降杠杆降负债取得积极成效。实践证明,房地产长效机制建设正在发挥作用,是精准有效的。成果来之不易,应该不断完善相关政策和举措,巩固长效机制建设成果,进一步促进房地产市场平稳健康发展。

个别房企和个别城市出现了新情况新问题,不应该成为放松调控的理由。每当市场出现下行趋势,总会有“放松调控”“救市”的声音出现,最近也不例外。

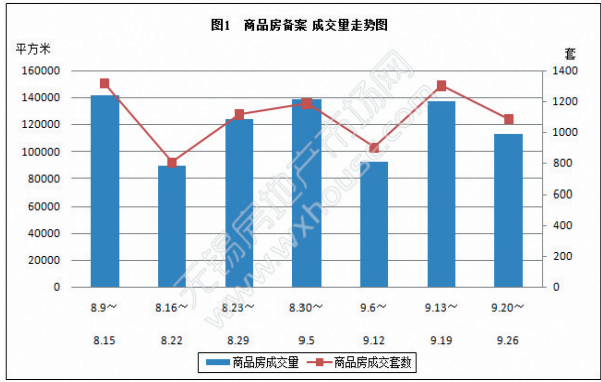
当前,不能因为个别房企和个别城市出现一些新情况,就轻言放松调控,不能重回将房地产作为短期刺激经济手段的老路上去。“房住不炒”,“稳地价、稳房价、稳预期”的政策主基调不应也不会改变。

行业调整期出现短期阵痛在所难免,这有利于其长远可持续发展。房地产行业正告别过去大规模扩张的阶段,走在回归理性和稳健发展的道路上,住房也从过于强调其投资属性向居住属性转变。化解经营过程中的金融风险,将杠杆率和负债水平保持在合理区间,不仅是眼下的首要任务,更应成为房企的长期坚持。结束过去高增长阶段,房企利润率趋于平缓,对企业运营能力有更高要求,管理红利的时代已经到来。

房地产行业仍有不小的发展空间,市场无需过于悲观。从近处看,一些财务指标健康,资金较为宽裕的企业,面对当前行业的大洗牌反而有望将自身优势进一步扩大。着眼长远,我国经济从高速增长向高质量发展迈进,城市发展正由大规模增量建设转为存量改造和增量结构调整并重,房地产企业若着眼于此多下功夫,仍可赢得光明未来。

(经济日报)

上周无锡商品房 备案成交11.31万平米



9月进入尾声,但市场行情并未释放出好转信号。上周全市商品房备案成交量为11.31万平方米,环比减幅17.53%;备案成交套数1083套,环比减少217套。在上周商品房备案成交中,金辉天奕铭著以0.65万平方米、58套的成绩,位居住宅备案成交排行榜榜首。商业成交方面,金马商城以0.23万平方米、43套的成交量位列榜首。宝能华府则位列办公排行榜榜首,成交面积0.47万平方米、94套。

上周一线楼盘市场以持销为主,华润悦景湾于上周加推66套精装洋房、58套精装小高层,去化效果并不理想。9月已进入尾声,目前市场观望情绪依旧浓厚,“金九”恐难实现。

商品房成交按物业类型分析:上周商品住宅备案成交面积为9.14万平方米,环比减幅22.56%;商业物业备案成交面积为0.83

万平方米,环比减幅39.59%;办公物业备案成交面积为1.34万平方米,环比增幅155.16%。

商品房成交按区域分析:上周商品房备案成交面积排行中,新吴区凭借吉璞悦滨湖望、建发上院、建发泊月湾、国信世家·臻园等项目成交领先,周备案2.67万平方米、238套;经开区次之,周备案2.46万平方米、247套;惠山区成交量垫底,为1.22万平方米、125套。

商品住宅成交按面积段分析:上周商品住宅各面积段户型备案成交量差距依旧明显,90-120平方米面积段户型备案领先,达3.01万平方米、281套;120-144平方米面积段户型成交量次之,为2.75万平方米、211套;144-180平方米面积段和180平方米以上面积段表现均不佳,分别为64套、51套。

(无锡房地产市场网)

关于货币信贷政策、房地产市场,央行有最新定调!中国人民银行9月27日消息称,货币政策委员会2021年第三季度例会于9月24日召开,会议分析了国内外经济金融形势。

会议明确了货币政策总基调,稳健的货币政策要灵活精准、合理适度,保持流动性合理充裕,增强信贷总量增长的稳定性,保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配,保持宏观杠

央行罕见提及“房地产”： 维护房地产市场健康发展

记者还发现,与二季度例会相比较,本次会议对货币政策的表述出现了新增内容。例如“增强信贷总量增长的稳定性”“坚持把服务实体经济放到更加突出的位置”。

另外,本次例会最引人注目亮点是:央行针对楼市提出了“两个维护”的新说法。会议明确提出,要维护房地产市场的健康发展,维护住房消费者的合法权益。

(每日经济新闻)