

內地36市上月流拍激增4倍

117幅地皮無人吼

香港文匯報訊(記者 劉曉靜 北京報道)受樓市調控政策影響,2011年內地樓市徹底入冬,土地市場亦跌入低谷。據統計,今年截至12月21日,全國土地流拍同比增2倍,11月36個熱點城市土地流拍環比更增4倍,土地流拍潮再度升級。業內人士指出,樓市調控重壓之下,預計至少四成上市房企難以完成年度銷售目標,而受融資和庫存壓力加劇影響,房企明年買地節奏仍將明顯放緩,可以預見龍年內地樓市依然難「快樂」。

2011 調控之年,內地樓市和地市將雙雙冷清收場。據中原地產市場研究部數據顯示,11月份36個城市流拍地塊合計達117宗,較10月份的22宗上漲了4.32倍,流拍面積達到了1580萬平方米;鏈家地產市場研究部亦指出,11月1日至12月21日,全國新增流拍地塊272宗,其中住宅地塊144宗。而上半年全國住宅地塊共102宗流拍,這表示年底兩月的住宅地塊流拍量,已超過上半年,年底全國居住地塊流拍潮再度升級。

全國涉及1400億地價

鏈家地產數據顯示,截至12月21日,2011年全國土地流拍達847宗,同比增加209%,其中住宅地塊流拍413宗,同比增加228%,在流拍地塊中佔近五成。粗略估計,由於土地流拍造成不少於1,400億元(人民幣,下同)土地出讓金未能按期入賬。

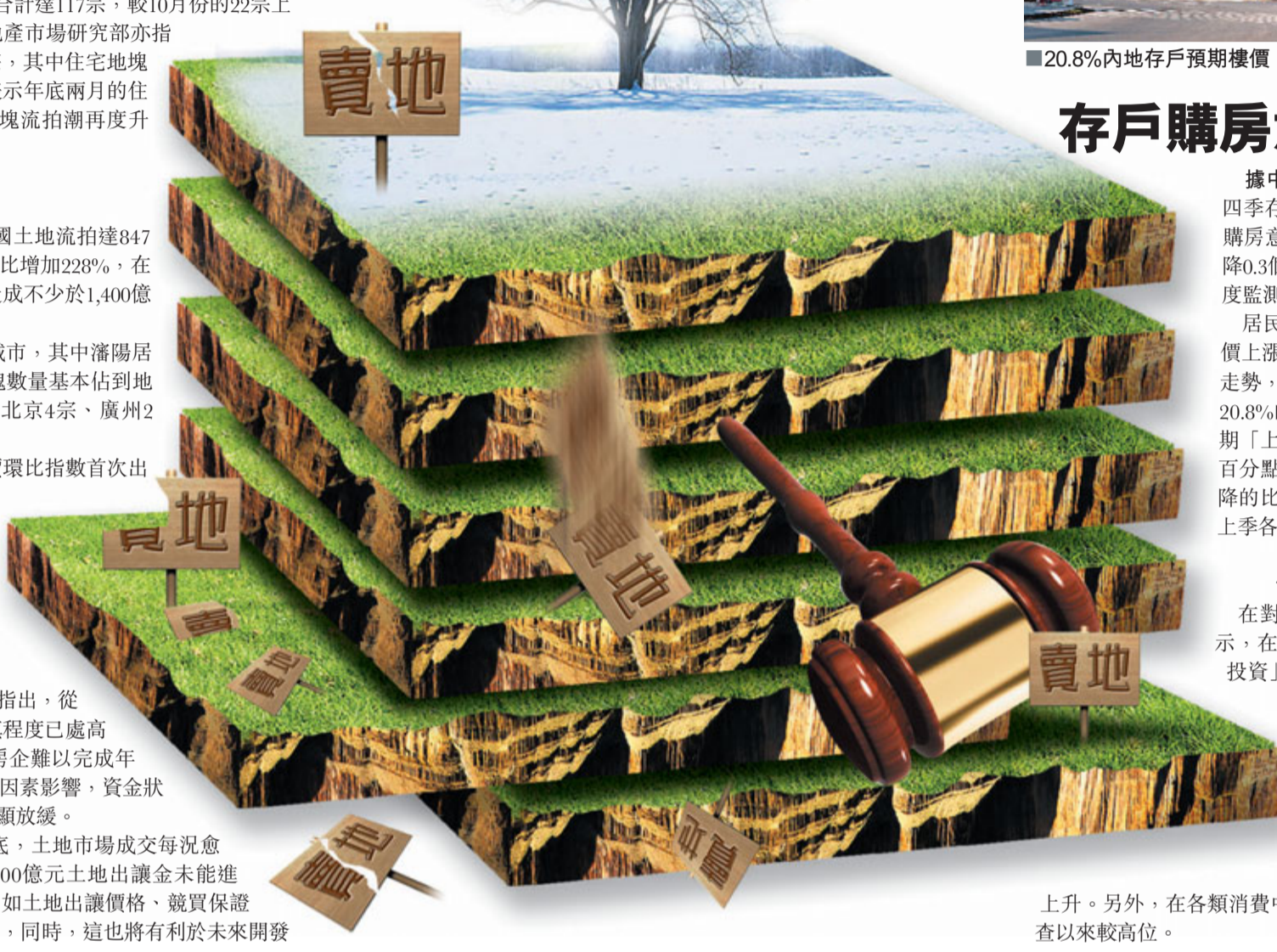
今年居住地塊流拍最多的10個城市均為二三線城市,其中瀋陽居住地塊流拍達79宗,位列首位,其餘城市流拍地塊數量基本佔到地塊供應的10%左右,不過一線城市相對較少,僅北京4宗、廣州2宗。

同時,內地房價下調幅度不斷擴大,繼10月房價環比指數首次出現負增長後,11月全國房價環比指數再次下跌,且下跌城市首次過半,環比價格上漲的5個城市中,上漲幅度亦均不超0.2%。業內人士指出,在中央明年樓市調控不放鬆情況下,樓市下調將繼續加碼。

料四成房企賣樓難達標

鏈家地產首席分析師張月向香港文匯報記者分析指出,從年底流拍土地地連增可以看出,企業對於買地的謹慎程度已處高位,尤其是房地產企業,預計今年至少四成上市房企難以完成年度銷售目標,加上融資渠道縮緊、庫存積壓加劇等因素影響,資金狀況劣於往年,年底乃至明年上半年,買地節奏將明顯放緩。

張月進一步指出,由於開發商拿地意願跌入谷底,土地市場成交每況愈下,粗略計算,由於土地流拍造成地方政府逾1400億元土地出讓金未能進賬,預計龍年地方政府或適度放寬土地出讓條件,如土地出讓價格、競買保證金等方面適度下調,以此扭轉土地市場的冷落局面,同時,這也將有利於未來開發項目的定價回落,增加未來項目價格的下降空間。



20.8%內地存戶預期樓價「下降」。 資料圖片

存戶購房意願僅13.9%

據中通社報道 人民銀行前日發布的第四季存戶調查報告顯示,未來3個月內有購房意願的居民佔13.9%,比上季小幅下降0.3個百分點,該數據接近2008年第三季度監測的最低點13.2%。

居民對當前房價感受變化不大,但對房價上漲預期出現大幅回落。對下半年房價走勢,有46.2%的居民預期「基本不變」,20.8%的居民預期「下降」,19%的居民預期「上升」,這一比例較上季下降了18.9個百分點。北京與上海兩地居民預期房價下降的比重大增,分別達28.5%和26.8%,較上季大幅提高14.3和22.8個百分點。

房地產投資跌出首位

在對居民投資、消費意願的調查中顯示,在各主要投資方式中,偏好「房地產投資」的居民為16.5%,較上季大幅下降7.1個百分點,這意味著房地產投資已不再是居民的首選,取而代之的是投資「基金、理財產品」,投資意願佔22.5%,其他依次為「債券投資」佔16.4%,「股票投資」佔9.7%。債券投資已連續6個季度上升。另外,在各類消費中,居民購車意願為13.9%,處於調查以來較高位。

廣州樓價連跌三月

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報道)廣州市國土房管局日前發布房地產市場分析報告稱,11月一手住房均價較10月份下降3.0%,這是廣州房價連續第三個月下跌,同比則下跌3.4%;中心城區六個區的成交量同比劇增近五成,僅比花都一區略多。專家預計,明年總房價繼續回調,白雲、花都、南沙、番禺等四區降幅會明顯。

廣州市國土房管局發布的樓市分析報告顯示,11月新建商品住宅網上簽約均價13,373元/平方米(人民幣,下同),同比下降3.4%,環比下降3.0%。自今年9月廣州房價開始出現回落以來,連續三個月出現房價下跌,而且房價回落的幅度在逐漸擴大。

荔灣、白雲、黃埔、番禺、南沙、蘿崗六區房價均出現下跌。其中荔灣一手房價從10月的24,419元/平方米下降至上月的20,948元/平方米,環比下降14.2%。

六個中心城區交投萎縮

此外,中心城區成交大幅萎縮。越

秀、海珠、荔灣、天河、白雲、黃埔六區一手住房合計網上簽約僅9.94萬平方米,同比減少47.7%,環比減少18.4%。外圍區域依然是成交主力,其中花都區的成交量達到9.64萬平方米,幾乎相當於中心六區一手房成交量的總和。

合富輝煌首席市場分析師黎文江指出,明年樓市鬆動空間在於地方政府調控手段的調整,以及房地產信貸額度的增加。他預計,明年總房價將會回調,白雲、花都、南沙、番禺等四個區會有最明顯的跌幅。廣東省房協理事趙卓文認為,發展商的「降價戰」才剛剛開始,2012年極可能演變為「越降價,買家越少」的結局。



廣州樓價越跌越急。 資料圖片

中山「限價令」僅52天

香港文匯報訊(記者 張廣珍 中山報道)實施52天的中山市限價令完成使命,被稱作「最短命」的限價令。中山市住房和城鄉建設局長陸德華表示,中山樓市限價令將在12月31日期滿後結束,明年是否限價將視首季情況而定,不過限價標準或將上調至6,644元/平方米(人民幣,下同)。

2011年11月10日,中山市頒布樓市

限價令,有效期至2011年12月31日,規定單套住房均價每平方米超過5,800元的一律暫緩網簽和備案。據悉,自限價令實施以來,中山一手住宅的成交量和均價均出現大跌,11月城區均價就從10月的7,183元降至5,681元,跌幅達21%。首11月的樓市均價已控制在每平方米5,985.5元以下,調控目標已達成。

北京繼續限購不限價

據新華社電 北京市住建委委員王榮武日前表示,今年北京市嚴格貫徹落實國家房地產市場調控政策,截至目前新建普通住房成交量佔總量的86%,均價比去年下降了6.3%,全市保障性住房新開工23萬套,竣工10萬

套,提前完成全年任務,各項主要市場指標均符合預期。王榮武又說,下一步北京將繼續落實限購等樓市調控措施,同時引導房地產開發企業合理定價,但不會強制限價。

李克強指示明年500萬套保障房入伙 各地簽軍令狀 失責丟烏紗

香港文匯報訊(記者 劉曉靜 北京報道)全國性住房保障工作座談會前日在京舉行,國務院副總理李克強在會上強調,明年要基本建成500萬套以上保障房,竣工量要高於今年。住房和城鄉建設部與地方政府簽下「軍令狀」,明確2012年保障房建設目標責任,失責者最重處分是免職。據悉,2012年計劃新開工的保障房在700萬套以上,較今年下調三成。專家預計,2012年將有1,800萬套保障房開工和在建,兩年半內需要投資1.8萬億元(人民幣,下同)。

明年融資規模不減

住建部部長姜偉新介紹,今年1,000萬套保障性安居工程住房,有三分之一完成基礎施工,三分之一主體結構基本完成,三分之一進入樓層施工,基本符合住建部的要求。

姜偉新稱,明年中央將繼續加大對保障房的投入,而計劃開工700萬套以上,是根據「按需申報、自下而上」的原則,綜合考慮了資金、土地、續建項目等因素確定的,並把鐵道部等部門的棚戶區改造納入計劃。他並表示,2012年新開工的項目,最遲要在11月底前全部開工;同時要抓好今年結轉的續建項目建設,盡早形成有效供應,並將保障房建設計劃、項目開竣工等進度及時間向社會公布。

為完成任務,住建部與各地方政府簽訂了「軍令狀」。據悉,這份軍令狀詳細列明各地2012年所要興建的各類保障房具體數量,如若完不成任務,責任書將擁有約談、行政處分、降級、免職等處罰權力。

融資一直是困擾保障房建設的最大問題,然而儘管2012年保障房開工量下調近三成,但融資和投資規模卻不減。記者計算,加上前兩年結轉的在建項目,明年整體保障房在建規模將達到約1,800萬套,開工項目加上在建項目,均需要投入大量資金。

兩年半需投資1.8萬億

上海易居研究院綜合研究部部長楊紅旭分析指出,700萬套保障房在未來兩年多至少需要投資9,100億元;今年開工的項目兩年內還要繼續投入約8,000億元;按三分之一的工程投資來算,去年轉結下來的160萬套在今年也需要繼續投入後期資金700多億元。就是說,未來兩年半時間裡,保障房需要後續資金差不多1.8萬億元。

對此,財政部相關負責人指出,2012年中央安排的保障房補助資



李克強出席全國住房保障工作會並講話。 新華社



內地明年計劃保障房開工700萬套,落成500萬套。 資料圖片

金將比2011年明顯增加。同時,2012年各地發行的地方債券籌集資金,要優先用於保障房建設,提高土地出讓收益和債券收入用於保障房的比重,繼續落實好保障房的稅費減免政策,探索鼓勵企業參與公共租賃住房建設和運營試點。

此外,據了解,2012年有關部門還將研究推行廉租房和公租房統籌建設,統籌使用中央補助資金,並研究擴大利用住房公積金用於保障房建設的試點範圍。

易憲容：諸侯恐阻調控

據財經網報導 中國社會科學院金融研究所研究員易憲容昨日發表文章稱,2012年內地房地產調控的最大阻力可能來自於各級地方政府。

易憲容分析,由於房價下降將減少地方政府的土地收入,地方政府會以「穩增長」為藉口來「托市」。如果監管層的調控決心與

信心稍有猶豫,這股力量隨時有可能改變房地產調控的走向。

放寬信貸 惟阻熱錢入樓市

他表示,在當前房地產調控中最具影響力的政策是信貸政策,而不是「限購令」。儘管近期人民銀行調低存款準備金率0.5個百分

點,但這仍然無法改變當前房地產市場流動性緊張的基本格局。鑒於監管層已關注到房地產市場的高風險問題,雖然估計貨幣政策「微調」可能放鬆信貸,但不會再像以前那樣大量流入房地產市場。

他指出,不用太擔心2012年房價下降是否會給經濟帶來負面影響,因為這是擠出房地產泡沫必須承擔的成本,否則如果任由房地產泡沫自行破滅,這才會給中國經濟造成更大的負面衝擊。