



楼市观察家

第259期

三个城市均价过万元

2019

年或继续分化

2018年已经过去,回望这一年河北楼市的表现,11个城市中有3个城市的商品房均价每平方米超过万元。其中,有7个城市与年初1月份相比房价下跌,最大跌幅达8.84%;有4个城市与年初1月份相比房价上涨,最高涨幅达16.08%。

站在2019年年初,记者继续通过梳理河北各地2018年全年的房价走势,来回回顾过去一年河北楼市的发展历程。

本报记者 张静涛

1 房价: 河北3个城市 房价过万元

来自安居客、58同城、赶集网、石家庄买房网等平台的数据显示,河北11个城市中,石家庄、廊坊、保定三地2018年12月份的商品房均价超过了10000元/平方米。其中,石家庄商品房均价最高,均价为15616元/平方米,衡水的商品房均价最低,均价为7816元/平方米。

从2018年的房价走势来看,有7个城市与年初1月份相比房价下跌,保定跌幅最大,达8.84%;有4个城市与年初1月份相比房价上涨,邯郸涨幅最高,达16.08%。

具体来看,石家庄2018年12月份的商品房均价为15616元/平方米,2018年1月份的均价为16692元/平方米,跌幅达6.45%。

廊坊2018年12月份的商品房均价为14023元/平方米,2018年1月份的均价为15199元/平方米,跌幅达7.74%。

保定2018年12月份的商品房均价为11381元/平方米,2018年1月份的均价为12484元/平方米,跌幅达8.84%。

张家口2018年12月份的商品房均价为9899元/平方米,2018年1月份的均价为10094元/平方米,跌幅达1.93%。

邯郸2018年12月份的商品房均价为9746元/平方米,2018年1月份的均价为8396元/平方米,涨幅达16.08%。

承德2018年12月份的商品房均价为9309元/平方米,2018年1月份的均价为9320元/平方米,跌幅达0.12%。

秦皇岛2018年12月份的商品房均价为9258元/平方米,2018年1月份的均价为8012元/平方米,涨幅达15.55%。

沧州2018年12月份的商品房均价为8925元/平方米,2018年1月份的均价为9361元/平方米,跌幅达4.66%。

唐山2018年12月份的商品房均价为8228元/平方米,2018年1月份的均价为7291元/平方米,涨幅达12.85%。

邢台2018年12月份的商品房均价为8174元/平方米,2018年1月份的均价为7714元/平方米,涨幅达5.96%。

衡水2018年12月份的商品房均价为7816元/平方米,2018年1月份的均价为7829元/平方米,跌幅达0.17%。

2 探因: 居民需求与房价轮动作用

根据河北省统计局统计,2018年1-11月份,河北省房地产开发和销售情况同比均有所下降。

2018年1-11月份,河北省商品房销售面积4441.7万平方米,同比下降17.6%。其中,住宅销售面积4071.7万平方米,同比下降13.7%;商业营业用房销售面积197.0万平方米,同比下降48.7%。

2018年1-11月份,河北省商品房销售金额3387.6亿元,同比下降11.9%。其中,住宅销售金额3072.3亿元,同比下降6.6%;商业营业用房销售金额203.4亿元,同比下降42.9%。

与此同时,房地产投资和库存也在下降。2018年1-11月份,河北省房地产开发投资4182.6亿元,同比下降8.7%。其中,住宅开发投资3249.0亿元,同比下降6.5%;商业营业用房开发投资440.2亿元,同比下降21.8%。

2018年1-11月份,河北省商品房待售面积为892.5万平方米,同比下降20.6%。其中,住宅待售面积619.6万平方米,同比下降18.0%;商业营业用房待售面积160.3万平方米,同比下降25.6%。

从市场表现来看,河北各城市房价涨跌不一,主要原因包括内在居民需求和房价一二三线城市间轮动等。其中,像省会石家庄以及以廊坊为代表的环京城市,由于2016年至2017年房价涨幅较大,限购限售等调控政策出台后,投资需求迅速被抑制,市场出现观望情绪,房价有所回落。

而邯郸、秦皇岛等城市,受一二线城市房价上涨带动,加之本地居民购房需求进一步释放,房价在2018年仍在小幅度上涨。

3 展望: 市场平稳但出现多重分化

全国住房和城乡建设工作会议于2018年12月24日在北京召开,会上提出了2019年工作总体要求和重点任务。

其中,“以稳地价稳房价稳预期为目标,促进房地产市场平稳健康发展”;“以加快解决中低收入群体住房困难为中心任务,健全城镇住房保障体系”;“以解决新市民住房问题为主要出发点,补齐租赁住房短板”等内容点明了今年房地产市场调控的方向。

从政策来看,2019年,各地将继续坚持因城因地制宜、精准施策,强化地方调控主体责任,保持房地产市场整体稳定。

虽然政策面保持稳定,但市场多重方面的分化也将更加明显。

首先,各个城市间也会因为“因城施策”出现房价不同走势。省会石家庄、廊坊等环京城市在政策不出现重大变化的情况下,将以稳为主;邯郸、秦皇岛等2018年房价继续上涨的城市,房价或将回调。一些库存较少城市,房价或将有所上涨。

其次,在各城市内部,品牌房企将占据更多市场份额。2018年,品牌房企不仅继续在石家庄、唐山、张家口、邯郸这样的区域中心城市开疆拓土,还将触角向县域市场延伸。比如,万科、恒大等布局石家庄栾城,富力地产布局邯郸磁县等。2019年,这种现象将更加明显。

在各个城市的不同板块间,离城市中心较远区域的项目、小型房企项目或将继续选择降价促销。



利锋聊宅

2019楼市大猜想

高利锋

这个元旦小长假,走亲访友,人们茶余饭后的话题仍然不可避免地会提到房子,而焦点只有一个:

2019年,房地产市场会怎么走?

面对这个楼市的谜题,我们不妨做个猜想,搞明白这几个猜想背后的问号,将对我们洞察新的一年市场变化和可能的机会,多几分把握。

1.央行会降准降息吗?

不可否认,房子既有居住功能,也有货币属性。房价的涨涨跌跌与货币政策息息相关,2019年央行大概率会降准,也有过半的概率会降息。

当然,降准降息不是为了刺激楼市,但楼市会从中受益。

降准的原因在于经济环境需要,更为重要的是现在中国的存款准备金率非常高(预计达到12%左右,美欧等国家普遍在3%以下),这就给降准留下了空间。

而降息的理由有两个:降息有利于降低企业融资成本,有利于提振经济;同时,降息有助于弥补降准的不足,因为降息是让资金更便宜,降准是让资金更多。

2.楼市调控会全面松绑吗?

事实上,自2016年9月底开始的这轮楼市调控,是史上最严且持续时间最久的一轮,限购、限贷、限售、限价、限商的“五限”政策,更是前所未有的。

而据不完全统计,刚刚过去的2018年,全国各地调控多达438次,成为楼市调控最频繁的一年。

近期,个别城市开始对房地产调控措施进行微调:山东菏泽取消限售,多个城市放松了限价,人们不禁猜测:接下来,限购和限贷两大调控利器,是否也会全面松绑?

客观来说,取消限价和限售,可能会陆续有其他城市跟进,但全面松绑限购限贷的可能性,很小,因为,“房住不炒”仍然是当前楼市的主旋律。

从目前政策松动的城市来看,这些都是地方政府结合本地实际情况作出调整的自主行为,没有触及“房住不炒”的底线,符合“因城施策、分类指导”的思路。

3.房价会报复性上涨吗?

对于更多人来说,最关心的问题其实是,楼市调控政策的松动,是否会像之前几轮的调控一样,再次引发房价大涨?

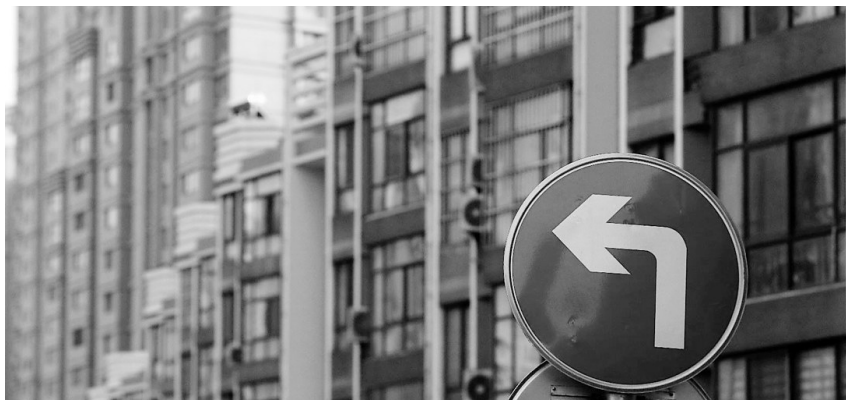
答案很明确,不会。

即使2018年末地方这波政策微调被默许,进入2019年,其他城市极有可能针对各自城市的情况进行政策调整。也许2019年将是房地产把“分城施策”运用得淋漓尽致的一年。

2019年在“房住不炒”的调控精神指导下,各城市的政策或有微调,但整体上保持严调控态势仍将是大概率事件。

增加公租房有效供应、因地制宜发展共有产权住房、加大配套设施建设、盘活存量土地、加快推进租赁住房建设、加大对城镇中低收入家庭和新市民租房购房的支持力度……元旦之前,全国住房和城乡建设工作会议对2019年重点工作的部署,已经展现出鲜明的轮廓。

以上种种迹象表明,今年楼市的主基调,基本上可以确定为一个字:稳。



关注微信浏览更多“利锋聊宅”精彩话题