

# 盘点上半年楼市 政策利好连连 市场分化明显

## 恒大6月247.5亿 紧追万科 超大型房企竞争 进入寡头时代?

在“3·30”新政以及降息降准的刺激下,6月份楼市热度持续攀升,带动大型房企销售业绩大幅回暖。

恒大地产最新发布的销售简报显示,6月公司实现合约销售额247.5亿元(人民币,下同),同比增幅达到88.8%,环比也达48.2%。公司实现销售面积286.2万平方米,创单月销售面积纪录,同比增82.3%,环比增21%。

据了解,今年1-6月,恒大累计实现销售额871.1亿元,同比增25.7%,销售额增幅位居内地和香港第一,且完成年初制定的1500亿元目标的58.1%,不仅目标完成率位居内地和香港第一,也兑现了恒大在年初提出“时间过半、任务过半”的承诺。

受益于产品质量的进一步提升,园林小区环境、配套全面完善,高性价比产品受购房者认可,恒大上半年业绩在薄利多销的基础上实现量价齐升。其中,6月份销售均价为8645元/平方米,同比增3.6%,环比增22.4%;上半年销售均价7656元/平方米,同比增8.2%。

值得注意的是,与万科6月份251.9亿元的销售相比,恒大的表现几乎旗鼓相当,两大龙头持续跑赢大市,这意味着超大型房企“群雄割据”的局面正在发生变化。

一位不愿具名的房地产分析师告诉笔者,随着房地产市场优胜劣汰加剧,强者恒强、大者愈大,领先房企从最早的“招保万金”变成这几年的“万恒中保”(万科、恒大、中海、保利)。但今年以来,万科和恒大加速快跑,作为第一集团远远高于其他同行,反映了行业集中度正在进一步提升。

此外,数据显示,去年万科销售额为2151亿元,恒大销售额为1315亿元,两者相差高达800亿元;但在今年上半年,万科销售额为1099.6亿元,恒大销售额为871.1亿元,相差仅200多亿元,差距比去年急剧缩小,这显示出恒大大有赶超万科的势头。

据每日经济新闻

从调低二套房首付款比例到降低公积金贷款门槛,再到多地出台购房补贴措施等,2015年上半年,一系列政策利好促进购房需求持续释放,尤其是改善型购房群体入市,导致一、二线城市楼市持续回暖。

然而,分析人士指出,与一、二线城市楼市形成明显差异的是,三、四线城市的楼市依然低迷。下半年,虽然市场环境有望进一步宽松,但是诸多城市依然面临巨大的去库存压力。

### 部分楼市回暖 刺激买家介入

记者近日在位于北京南四环的一个新建住宅项目开盘现场看到,200余套房源在半天内销售一空。

根据伟业我爱我家市场研究院的数据统计,今年上半年,北京、上海、广州、深圳、天津、南京、杭州、成都等全国8大重点城市楼市交易量,普遍走出2014年的低谷,各大城市月度交易量屡创新高。

根据链家地产市场研究中心统计,上半年,北京市二手住宅网签量为84809套,较去年同期上升92%。6月份成交均价为每平方米34606元,同比去年6月上月涨3.8%。北京市成交均价已基本回升至去年4月份水平。

价格“疯涨”又在个别一线城市再现。深圳6月房价同比上涨将近14%,一些重点区域二手房价格涨幅已经超过50%。据上海搜房网数据监控中心统计,上海市5月商品住宅成交均价每平方米超过3.1万元,为近5年来房价新高。

链家地产市场研究部分析师李巧玲表示,一线城市以及重点二线城市的住宅市场已经回暖。2014年四季度和今年一季度二手房市场价格回稳,成交量增加。一系列利好政策出台,不断释放购房需求,同时也改善了人们对未来市场的预期。

### 改善型购房者 成为最大买家

业内人士分析,今年楼市最大的利好是3月30日中国人民银行等部委联合发文,将二套房首付比例下限下调至四成,公积金贷款购买首套房首付最低降至二成。与此同时,财政、税务等部门也发文将普通住房营业税征收由5年缩减为两年。

“受此政策影响,有条件购买第二套住房的家庭受到鼓励,这部分购房需求得以释放。”伟业我爱我家集团副总裁胡景晖说,据统计,通过我爱我家进行二手房买卖的家庭,60%以上都是需要“一卖一买”的改善型购房客户。

由于贷款额度增加,导致公积金的使用量持续增加。为此,一些地方放宽了公积金政策,如北京市公积金管理中心6月1日起执行“认房不认贷”的公积金贷款首套认定标准,对还清贷款“一卖一买”的换房人群给予了巨大支持。

利好政策连连,市场迅速回暖。6月份使用公积金贷款进行购房的客户量骤增。据统计,6月,链家成交

案例中有33.4%的客户选择使用公积金贷款,较5月份增加12.3%。

李巧玲表示,公积金贷款首套认定标准及首付比例修改后,以前不能使用公积金贷款或只能按二套房贷款的客户可以享受首套购房贷款政策,这样大大提高了刚需和改善性需求使用公积金的积极性。

### 一、二线楼市上涨 三、四线城市下跌

来自中原地产研究中心的统计数据显示,今年上半年,一线城市成交量同比上涨42.9%,二线城市同比上涨16.9%,而三线城市则同比下跌2.9%。

中原地产首席分析师张大伟表示,全国以一、二线城市与三、四线城市划分的房地产市场已经出现了两种完全不同走势。与一、二线城市企稳回暖相对应的是,三、四线城市依然面临较大的去库存压力。

6月前后,央行再度降息,且定向降准。胡景晖表示,下半年,我国金融税收等市场环境或将进一步宽松,这有利于首次置业人群和改善型购房需求持续释放,将支撑楼市继续回暖。预计下半年一、二线重点城市楼市交易量将超过上半年,全年楼市交易量同比有望超过去年。

专家认为,随着市场环境的进一步宽松,购房需求的持续增多,将会有更多地方的房价“止跌企稳”;而那些库存压力较大的三、四线城市,房价仍将回落。

据新华网



## 一周盘讯

●7月5日,沃得大都汇烘焙DIY活动在售楼处举行。本次活动现场邀请了专业的烘焙老师全程指导,教客户们简单制作蛋糕和饼干的方法和技巧。

●静谧山丘迎来高球盛宴,深山茂林尽享绅士运动。7月4日,由东亚朴园、招商银行、京之星奔驰体验中心共同发起的首届“裕珑湾高尔夫比赛”在美丽的丁卯裕珑湾高尔夫球场完美落幕。众多高球爱好者济济一堂,挥斥方遒,共享高尔夫年度盛宴。

●擎一盏清茶,任丝丝幽香冲淡浮尘,沉淀思绪,体会人生。其香泽荡心灵,其味超尘脱俗。若是能在温润精致的环境中品茶,那倒是别有一番韵味。7月4日城中心纯墅中集·金山湖1号举办“品茶会友 茶韵人生”,无不透露出项目和产品的文化内涵。

●7月3日,迎着初夏傍晚的清风,润城御珑湖消夏纳凉文艺晚会暨2015年润祥集团润城开发广播节开幕式活动,在热闹非凡的北固湾宝鼎广场如期举行。



关注京江晚报地产微视

@京江晚报楼市周刊

编辑 于涛 版式 阿奎 校对 陈澍