

年终策划·**展望**

资深地产人士共话行业趋势

三大关键词展望新年晋江楼市

新年已至,楼市也进入到年度盘点期。

回顾2021年,晋江楼市发生了太多故事。从部分楼盘主动公证摇号,到人才购房优惠政策出台,到二手房交易实现“网签”,再到多部门联合整治二手房……这些政策,影响了很多购房者的决策。已经入手的购房者,不禁感慨幸亏下手得早;还未入手的,则在焦急等待“上车”的时机。

过去一年,晋江楼市的风云变幻,我们不仅是记录者,也是见证者和观察者。一切过往,皆为序章。回首2021年,本报楼市周刊特别推出年终策划,从政策、土地和市场等多个维度,梳理过去一年的楼市,带你读懂2021年晋江楼市的风云变化……

今天,年终策划推出第四篇,展望2022年的楼市。那么,新的一年,晋江的房地产市场会有什么变化?听听资深地产行业人士怎么说……



关键词：信贷

2021年年底,全国多个城市出现银行个人房贷放松的消息,引起业界和众多购房者的关注。

记者在调查走访晋江多家银行及房产中介发现,近期,房地产按揭贷款确有边际宽松的迹象,从额度和放款时间上来说,部分银行的“口风”松了。

“对比去年年中的政策,年底确实有在放松。”晋兴地产华林春天营销总监刘文锋表示,对购房者来说,特别是刚需购房者,这是一个积极的信号。“因为政策有一定的滞后性,相信到今年一二季度,信贷放松的政策效果将会逐渐显现。”

“业内有个观点,房地产长期看人口,中期看土地,短期看金融。”正荣营销华南大区企划高级经理黄文意认为,信贷政策的放松,将会满足购房者的需求,进一步拉动房地产市场。

据了解,去年12月召开的中央经济工作会议上,对于房地产行业的定调除了对“房住不炒”定位的坚持,还提出加强预期引导,坚持租购并举,支持商品房市场更好地满足购房者的合理住房需求,因城施策促进房地产业良性循环和健康发展等。为减少对合理、刚性融资需求的“误伤”,2021年下半年尤其是第四季度,金融监管部门优化了房地产行业融资环境,着力“稳预期”。数据显示,去年第四季度房地产贷款新增7734亿元,同比多增2020亿元,较三季度多增1578亿元。

“从政策来看,新的一年,将保持调控政策的连续性、稳定性。”福建侨成集团营销副总潘登认为,不过,也应该看到,2021年底的中央经济工作会议指出,支持商品房市场更好地满足购房者的合理住房需求,因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。“预测2022年,各项监管措施将更加精准、灵活适度,房地产贷款将逐步‘企稳’。”

关键词：市场

销售将保持稳定增长

晋江市统计局发布的信息显示,2021年,晋江市实现商品房销售面积448.5万平方米,比上年增长12.6%。其中,住宅销售面积321.8万平方米,增长3.7%;办公楼销售面积3.6万平方米,下降72.6%;商业营业用房销售面积45.4万平方米,增长23.5%;其他销售面积(主要是车位)77.6万平方米,增长103.7%。

“从泉州整体市场来看,这几年,晋江的商品房销售保持稳定增长。”黄文意认为,这得益于晋江经济的持续高速增长及城市建设的稳步推进。

刘文锋认为,最近这几年,晋江商品房销售稳步增长的背后原因在于需求。“晋江是泉州民营经济较为发达的区域,持续吸引了大量的外来人口。包括本地的刚需需求,构成了强大的购买能力。新的一年,晋江的商品房市场仍有望保持较为稳定的增长。”

“今年的晋江两会提出‘力争到2026年,中心城区建成区面积达125平方公里,城镇化率达72%’的目标,这将带来新增的住房需求。”潘登认为,随着城镇化率的逐步提高,未来,晋江的房地产市场仍将保持增长。

在不久前国新办举行的新闻发布会上,国家统计局相关负责人表示,我国仍处在城镇化持续发展阶段。随着新型城镇化的推进,居民正常住房消费的愿望转化为现实,再加上金融等政策的支持,城市住房需求特别是改善型住房需求有望持续释放。

关键词：价格

整体仍将保持稳定

对于购房者来说,价格是其最关注的话题之一。那么,新的一年,晋江的房价会有什么样的变化?

“首先,在调控的背景之下,坚持房住不炒,坚持‘三稳’——稳房价、稳地价、稳预期的政策并没有改变。”刘文锋认为,因此,新的一年,晋江房价仍将保持整体稳定。不过,并不排除热点区域仍有上涨的空间。

据了解,去年,晋江中心市区(6个街道)和环湾片区(陈埭、池店镇)是房地产市场的主力板块。“我们看到,去年晋江中心市区的项目销售依然火爆,特别是晋文坊,开盘即售罄。而包括晋东新区在内的多个新区,多个项目也人气很旺,热销连连。这说明了片区利好正在逐步兑现,区域的价值也在显现。”刘文锋表示。

“去年,晋江市场两极分化还是比较明显。”潘登认为,中心市区可以说是供不应求,但个别街镇板块去化的压力比较大。“背后的原因还是价格和需求。新的一年,两极分化的现象仍将持续。”

黄文意认为,按照目前的政策,住宅用地采取“限房价、限地价、竞配建”竞拍方式出让。土地出让时,就已经限定了商品住宅(毛坯)最高销售均价。“限房价的政策,有利于保护刚性购房者需求,维护房地产市场的平稳健康发展。同时,也有利于区域内房价的稳定。”

| 资讯

去年全国商品房销售面积同比增长1.9%

本报讯 日前,国家统计局发布信息显示,2021年,全国商品房销售面积179433万平方米,比上年增长1.9%;比2019年增长4.6%,两年平均增长2.3%。

数据显示,2021年,全国住宅销售面积比上年增长1.1%,办公楼销售面积增长1.2%,商业营业用房销售面积下降2.6%。商品房销售额181930亿元,增长4.8%;比2019年增长13.9%,两年平均增长6.7%。其中,住宅销售额比上年增长5.3%,办公楼销售额下降6.9%,商业营业用房销售额下降2.0%。

2021年末,全国商品房待售面积51023万平方米,比11月末增加858万平方米。其中,住宅待售面积增加480万平方米,办公楼待售面积增加94万平方米,商业营业用房待售面积增加46万平方米。

在房地产开发投资方面,2021年,全国房地产开发投资147602亿元,比上年增长4.4%;比2019年增长11.7%,两年平均增长5.7%。其中,住宅投资111173亿元,比上年增长6.4%。

另外,2021年,房地产开发企业到位资金201132亿元,比上年增长4.2%;比2019年增长12.6%,两年平均增长6.1%。其中,国内贷款23296亿元,比上年下降12.7%;利用外资107亿元,下降44.1%;自筹资金65428亿元,增长3.2%;定金及预收款73946亿元,增长11.1%;个人按揭贷款32388亿元,增长8.0%。

央行：近期房地产销售、购地、融资等行为逐步回归常态

本报讯 日前,在国新办举行的2021年金融统计数据新闻发布会上,中国人民银行金融市场司司长邹澜表示,近期房地产销售、购地、融资等行为已逐步回归常态,市场预期稳步改善。

邹澜表示,去年下半年,恒大等个别房地产企业风险显性化,受此影响,房地产各类主体避险情绪上升,金融机构也出现了短期的应激反应。针对这一情况,金融管理部门重点开展以下工作,一是坚持法治化、市场化原则,配合广东省政府、相关部门和地方政府,做好出险企业风险化解工作。二是指导银行业金融机构准确把握和执行房地产金融审慎管理制度,保持房地产信贷平稳有序投放,满足房地产市场合理融资需求。三是出台《关于做好重点房地产企业风险处置项目并购金融服务的通知》,指导金融机构以市场化方式支持风险化解和行业出清。

据了解,2021年末,全国房地产贷款余额52.2万亿元,同比增长7.9%,增速比9月末提高了0.3个百分点,其中四季度房地产贷款新增7734亿元,同比多增2020亿元,较三季度多增1578亿元。

邹澜表示,下一步,人民银行将坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,按照探索新发展模式的要求,全面落实房地产长效机制,保持房地产金融政策连续性、一致性、稳定性,稳妥实施好房地产金融审慎管理制度,加大住房租赁金融支持力度,因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

万科：去年合同销售6277.8亿元

本报讯 日前,万科发布2021年12月销售及近期新增项目情况简报。公告披露,2021年12月,万科实现合同销售面积349.6万平方米,合同销售金额635.6亿元,同比分别下降45.56%和37.40%;而在2020年12月,该公司合同销售额高达1015亿元。

数据显示,2021年1-12月,万科累计实现合同销售面积3807.8万平方米,实现合同销售金额6277.8亿元,较2020年全年的7041.5亿元下降10.8%。

中南建设：去年房地产合同销售1973.7亿元

本报讯 日前,江苏中南建设(000961)集团股份有限公司(简称“中南建设”)发布2021年12月份经营情况公告称,去年12月单月,该公司房地产业务实现合同销售金额145.4亿元,销售面积116.9万平方米。

至此,2021年1-12月,中南建设累计合同销售金额1973.7亿元,同比减少11.8%;销售面积1468.6万平方米,同比减少12.9%。

延伸阅读

贝壳研究院：今年市场持乐观态度

日前,贝壳研究院以“从链式衰退到良性循环”为主题,发布《2022年房地产市场展望报告》(以下简称《报告》)。

贝壳研究院认为,影响2022年市场走势的核心变量是政策环境、市场供给及信贷投放量。《报告》在展望2022年时预测,市场成交量将在一季度完成筑底,二季度实现成交价格止跌,从全年时间看,2022年市场将呈现前低后高的走势。随着政策的调整、纠偏,以及新一代信贷额度的“重置”,市场有望经历修复阶段重回稳定状态,进而向“良性循环”过渡。

《报告》认为,去年四季度以来,高层释放维稳信号,政策环境已经有利于市场恢复。经过一系列调整,前期过紧的融资政策已有所纠偏,房企融资环境有所改善。去年11月起,房企融资规模回升,多家房企多笔到期境内外债券成功获得展期,同时房企股权、资产等交易活跃,房企短期流动性有所修复。总体来看,房企系统风险可控,市场供应能够保证。

《报告》预测,2022年市场将呈现前低后高走势。预计一季度成交量能够完成筑底,二季度成交价格实现止跌。在市场链条上,将从二手房市场率先启动,带动市场链式修复;从购房人群上看,刚需市场率先修复。而在城市量级划分上,一二线城市率先修复,三四线城市下行压力仍大。

总体上看,《报告》对明年市场持乐观态度,认为2022年房地产市场将会逐步修复,修复需要时间,修复过程可能有短暂波动,但最终将回归平稳均衡。