

楼市回暖不能让房价回暖

近段时间, 楼市回暖的消息不断。多家机构4月1日发布的统计数据 displays, 3月北京楼市二手房网签住宅16051套, 创下了近10个月以来的签约新纪录。这也是2017年“3·17”楼市调控后第三个月度签约破1.6万套的月份。

中原地产深圳研究中心4月1日发布的数据显示, 3月深圳新房住宅的成交套数为3088套, 环比上升141.4%; 二手住宅成交4551套, 环比上升127.9%, 同比虽下降15.1%, 但成交量为近半年新高。据报道, 在首套房主流商业贷款利率仍为基准利率上浮10%的同时, 多家银行表示额度宽松, 如果是纯

商业贷款, 越来越多银行的放款速度是“一周见”——抵押完一周左右放款。

楼市回暖与银行政策宽松, 已经形成了互动, 从而带来了市场成交量的快速攀升。不仅一线城市, 二、三线城市也出现了成交量反弹的现象。同时, 少数三、四线城市还调整了楼市调控政策, 给人一种楼市政策要放松的错觉。

实际上, 尽管楼市呈现出回暖的迹象, 但是, 并不是市场真的已经消化了楼市调控政策产生的压力, 进入到市场复苏状态, 更多情况下, 还是季节性因素所致, 在市场呈现回暖迹象的情况下, 房价并

没有出现明显反弹。数据显示, 3月北京二手房成交均价61420元/平方米, 比2月上涨2.5%。3月高单价的中心城四区, 成交占比环比提升2.5个百分点, 扩大均价涨幅。若剔除结构性原因, 3月均价涨幅在历史周期中不大。从短期看, 3月后两周成交均价已随成交量的回落而下跌, 均价上涨势头难以持续。

房价没有随着市场成交量而同步上涨, 无疑是最好的现象, 也是楼市调控最希望出现的结果。在不少城市库存现象还比较严重的情况下, 迫切需要市场复苏, 消化库存, 化解风险。因此, 3月份市场的回暖, 对消化库存、维护市场平衡是

有积极影响的。虽然库存量较小的一线城市回暖更加明显, 但也会带动三、四线城市的市场回暖。

需要把握好的是, 面对楼市出现的回暖现象, 地方政府一定要头脑清醒, 掌握好政策尺度, 不能让房价随之回暖。在经济需要房地产发挥稳定作用的情况下, 如果市场持续低迷, 显然是不合适的, 也是需要防止的。而最好的防止手段, 就是不让房价随着市场回暖, 不让房价继续回到快速上涨的轨道。对房价来说, 最佳的选择就是稳定或缓慢小幅下跌, 既能够满足购房者需求, 也不影响楼市的整体稳定, 不对经济稳定构成不利影

响。

这也意味着, 从近两个月来市场的回暖情况看, 总体来讲, 是符合调控预期的, 也是有利于市场回暖的。在市场回暖和房贷政策宽松的双重夹击下, 房价没有被裹挟, 没有在两股力量的共同推动下出现上涨, 那么, 对接下来楼市政策的运用上, 就会比较主动, 对货币政策的使用, 也会受到的制约少一些。

只要坚持“房住不炒”定位, 楼市的回暖乃至复苏, 就不需要承受太大的压力。这也进一步说明, 本轮楼市调控的政策和方法是对路的, 是符合市场规律的。尤其在市

场出现回暖的情况下, 房价没有随之而动, 确实是非常喜人的现象。因为, 过去的数次调控, 都是市场热、房价动, 市场回暖、房价复苏。这样的格局, 显然是不利于楼市稳定, 也是不利于居民心理稳定的, 更不利于房地产对经济稳定的作用发挥。

面对楼市出现的回暖迹象和房价没有随之而涨的喜人景象, 一定要防止头脑发热, 再次增加库存或者放松调控, 引发新的矛盾和问题。楼市只能以稳定为主要目标, 以稳定来推动市场的健康和规范, 以稳定打消广大居民对房价上涨的恐惧。

(谭浩俊)

长租公寓行业步入“洗牌期” 资本助力头部企业加速扩张

经过几年的“野蛮生长”, 长租公寓行业正进入“洗牌期”。业内人士预计, 未来房屋租赁机构将日趋专业化和规模化, 市场集中度亦将随之不断提升。

易居克而瑞副总裁张兆娟日前在“第三届地新引力峰会”上表示, 2017年开始, 长租公寓市场上资本蜂拥而至, 收购一栋楼往往是四五家公司在竞价。2018年, 行业遭遇了“甲醛门”、“租金贷”, 以及部分租赁机构资金链断裂跑路等问题后, 四季度开始遇冷, 不少企业开始暂缓布局长租公寓领域。2019年一季度开始, 租赁行业开始复苏。“经过了两三年的洗牌, 市场开始回归理性, 经过大浪淘沙留下来的企业正推动行业健康发展。”

魔方生活服务集团CEO柳佳认为, 2018年长租公寓行业过热。“就像人发烧一样, 体温高会将病

毒杀死, 留下健康的细胞, 人体免疫力也会增强。”她认为, “行业中急功近利的企业、不扎实做公寓的企业被淘汰掉, 剩下的就是推动行业健康发展的主力。”

根据易居克而瑞发布的《2019房地产多元投资领域全景报告》, 我国住房租赁市场总规模预计达15510亿元, 其中北上广深一线城市合计达5565亿元, 占比35.9%。

中航信托信托业务部总经理李晓梅分析认为, “虽然目前住房租赁市场发展不健全、不成熟, 但在北上广深等热点城市, 租房仍是不少年轻人的首选。随着消费升级和年轻人居住理念的改变, 租房逐渐将替代买房。同时, 从合租房、群租房, 转向独立的、有品质的公寓产品, 也将成为都市年轻人的生活方式。”

从资本的动向来看, 国际投

资机构也在“用脚投票”, 投资瞄准行业头部企业。日前, 加拿大魁北克储蓄投资集团(CDPQ)宣布战略投资魔方生活服务集团, 为其D轮融资1.5亿美元。CDPQ亚太区私募股权投资总经理林明安表示, 作为长期投资管理机构, CDPQ将为魔方的未来项目拓展提供资金保障和战略支持。柳佳称, 魔方此次融资将主要用于完善IT系统和会员体系, 进行项目并购及轻资产拓展, 打造高效、便捷、智慧的公寓管理协作平台, 为行业赋能。

易居企业集团CEO丁祖昱认为, 房地产多元化并不好做, 房企前30强基本都布局了长租公寓行业, 但很多企业在参与了一年之后回归“老本行”。“原来动辄进账几亿元, 审批数百万元都觉得是小事, 进入长租行业后, 开发商每天都要和100元、200

元打交道, 习惯改不了。”

一家已布局长租公寓行业的标杆房企负责人告诉记者, 从开发投资领域转做经营长租公寓的实践中, 他遭遇了很多困扰。“政策的变化、盈利模式不确定、培育期过长、缺乏团队人才, 这都是我们碰到的困扰。我们布局的方向要进行重新审视和思考。”

“魔方已针对房地产开发企业、建筑商、物业持有者等探索出加盟、托管、合资等多种灵活的合作模式, 共同开展长租公寓项目的管理和运营。”柳佳透露魔方已开始加速轻资产战略, 除了在原有租赁经营领域继续发展之外, 魔方还将加大在管理体系上的投入, 为更多公寓企业、资产所有者提供运营服务, 从而成为行业服务商。“魔方将输出和共享IT系统、团队、培训服务和金融服务等, 将资源向整个行业开放。”(郑钧天 杨有宗)



中国福利彩票 CHINA WELFARE LOTTERY

红包派送 等你疯抢

泰安福彩免费送 30万红包等你拿

扫二维码 关注“泰安福彩”公众号 进入活动画面 抽取红包 投注站兑换

- 每个用户每天有两次抽奖机会
- 红包代金券72个小时内有效
- 通过分享朋友圈推荐新用户成功参加活动, 每天最多可额外增加两次机会

扫一扫 码上有惊喜

随机抽取 投注站兑换 刮刮乐和电脑彩票任你选

本活动最终解释权归泰安市福利彩票销售管理中心

中国福利彩票 CHINA WELFARE LOTTERY

爆机奖上奖

省福彩中心送红包啦!

一、活动时间、地点

本次活动自2019年4月1日开始, 至全市奖金派送完截止。本次活动范围在全市5个销售厅。

二、活动规则

- 1、中奖条件。活动期间, 彩民参与视频票“中福在线”任意一款游戏投注, 凡中得全国累积奖的, 即可获得“爆机奖上奖”奖品。
- 2、活动奖品。设置“爆机奖上奖”, 奖品为价值200元中福在线体验卡30张。
- 3、领奖步骤。中得累积奖的彩民填写《领奖汇总表》、《领奖登记表》, 填写身份信息后领取奖品。“爆机奖上奖”奖品领奖有效期为60个自然日, 过期视为自动放弃。

三、全市5个销售厅一共28个名额, 送完为止, 先到先得!

咨询热线、地址:

岱庙销售厅: 0538-6292788。地址: 岱庙南门东侧。

花园洲销售厅: 0538-8560998。地址: 岱岳区政府东侧。

望岳西路销售厅: 0538-8275606。地址: 望岳西路泰山国际金融中心一楼。

新泰销售厅: 0538-7214567。地址: 新泰市金斗路208号社区服务中心(婚姻登记处)三楼。

肥城销售厅: 0538-3238399。地址: 肥城市泰西大街008号, 民政服务中心办公楼(婚姻登记处)

泰安市福利彩票销售管理中心

2019年4月1日

本活动的最终解释权归泰安市福利彩票销售管理中心