

时隔10个月,浙江楼市恢复健康

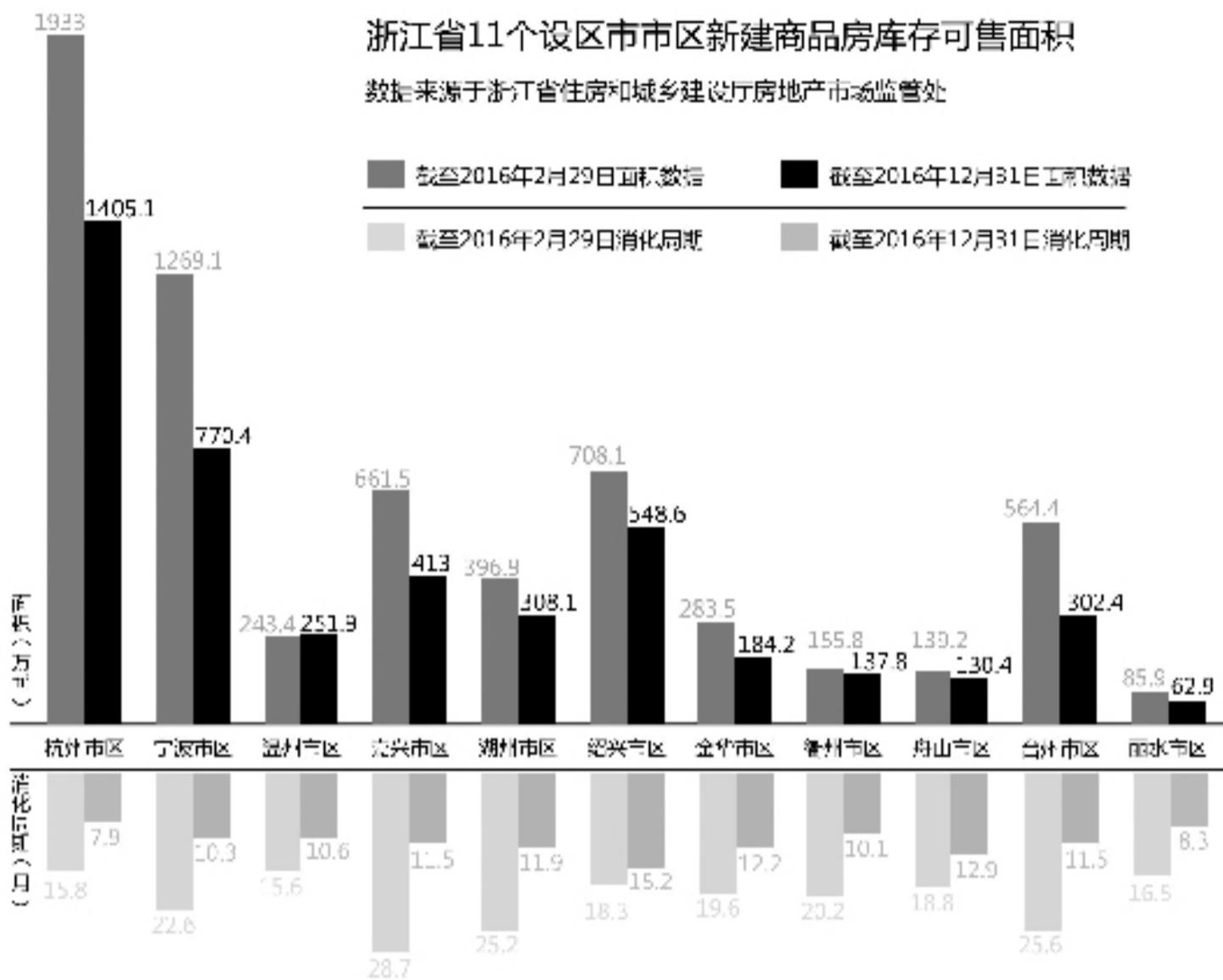
浙江已提前两年全面完成去库存的任务;杭州、宁波去化量大,嘉兴成为“黑马”



本报记者 江嘉宜/文
林焱挺/制图

浙江省住房和城乡建设厅最新公布的一组数据显示,截至2016年11月底,浙江省已提前两年全面完成去库存的目标任务。

去年3月,政府以组合拳形式大力去化楼市库存之际,本报做了一组有关“浙江楼市库存调查”的专题报道。彼时,高库存的利剑仍悬在各地市头上。时隔10个月,浙江省各地市的库存量又发生了哪些变化?



杭州去化量最大 商业库存不再是“重灾区”

浙江建设厅提供的数据显示,2016年的去库存成果十分显著。

去化量最大的当属杭州市区,去年2月底商品房库存尚有1933万m²,但到了12月底,库存量降为1405.1万m²,仅用了10个月时间,库存就减少了近530万m²,消化周期从15.8个月下降到不足8个月。

过去几年,杭州市区库存量受商业地产拖累,商业地产库存量占总库存量的比例在40%左右,但成交量只占20%。2016年,杭州住宅销售火爆,商业地产的销售也迎来了春天。尤其当限购限贷政策出台后,月成交榜单的前几名长期由商业项目占据。

据透明售房网数据显示,目前商业地产库存面积较2015年末减少了40万m²,商业地产项目成交占总成交比例的3成,打破了持续四年的“二八现象”。

库存量下滑的同时,杭州市区新房成交均价也有小幅上涨,2016年度平均成交均价为17280元/m²,同比上涨了8.1%,其中主城区平均签约均价已高达23425元/m²,创历年新高。

宁波降库存效果显著 2016年供求比仅为0.68

宁波市区这轮降库存效果也很显著,10个月时间消化了近500万m²的库存,从去年2月底的1269.1万m²下降至12月底的770.4万m²,去化周期从22.6个月大幅降为10.3个月。

宁波市区高库存问题由来已久,尤其是2013年土地市场大量供应,直接导致大量项目在2014年度入市,使得宁波楼市库存去化

周期一度跃居全国首位。

这一现象在2015年开始反转,受多次降息降准、330新政、公积金新政及2016年的契税减半、大学生购房补贴等政策的持续刺激,宁波市区商品房供应面积与成交面积的供求比,从2014年的1.59直降到1以下。据克尔瑞数据显示,2016年两者的供求比仅为0.68。

成交量上涨的同时,宁波市区商品房的签约均价也同步上调。从克尔瑞数据中可以看到,2016年宁波市区商品房的成交均价已达到14351元/m²,为近7年来最高。

值得关注的是,2016年有13家外来地产大鳄首次进驻宁波,土地出让面积近435万m²,仅比高峰期的2013年少了32万m²,可建面积更是高达827万m²。这是否意味着接下去几年,宁波市区商品房又将迎来一波供应小高峰?

温州市区库存回健康区间 刚需住宅产品相对短缺

在浙江11个地市(市本级)城市中,温州市区是唯一一个库存不降反升的,截至2016年12月31日,温州市区可售库存量为251.9万m²,与2月底的243.4万m²相比,库存量增加了8.5万m²。

其中有一部分原因是由于温州洞头县改成区,洞头县的库存量划归至温州市区。还有一部分原因与房企入市节奏快有关。据当地开发商透露,温州房企申领预售证相对比较宽松。在温州的房企从拿地到开盘几乎不会超过半年,普遍在5个月左右的时间就能拿出预售证。拿到预售证便意味着可以开盘销售,这时,库存量也跟着上调。

据克尔瑞数据显示,2015年度温州市区

供应套数近16068套,然而到了2016年供应套数达到了42412套,一年时间光供应量涨了2.5倍。

不过,温州市区的成交套数也从2015年的不到18000套涨至2016年的23450套,温州市区消化周期也从去年2月底的15.6个月下降至10.6个月,回到健康的区间。

“温州市区住宅的库存量相对已经不足了,尤其是刚需产品短缺,目前供应量比较大的还是改善型产品。”温州当地一名业内人士指出。

上海投资客凶猛 嘉兴成去库存“黑马”

除杭州、宁波、温州外,去库存表现不俗的城市还有台州、嘉兴、绍兴,库存去化量都在100万m²以上。

嘉兴是2016年去库存的一匹“黑马”。去年2月底的时候,嘉兴市区以28.7个月的去化周期成为库存重灾区的榜首。10个月过后,嘉兴市区库存量去化了248.5万平方米,超过绍兴、金华、湖州等城市。去化周期也剧降为11.5个月。

2016年,嘉兴房地产市场涌入了大量从上海等城市外溢而来的投资客,成为购房主力军。当地业内人士透露,上海3.25新政出台,越来越多的上海人到嘉兴买房。据嘉兴市住房保障局网初步统计,2016年嘉兴市(含市区及县市)商品房成交约48560套,成交面积约505万m²,均刷新历史纪录。

目前除绍兴、金华、舟山消化周期仍需要一年以上,其他市本级城市去化周期都已降至12个月以内。绍兴市区商品房库存尽管消化了159.5万m²,但由于原先基数较高,仍需要15.2个月消化,去化周期最长。



要查学区房 请扫二维码