

去年11月全国70城中近半城市二手房价环比下跌 今年昆明房价涨还是跌

近期,诸葛找房发布的市场数据显示:2019年12月份,昆明二手房房源量环比增长39.41%,达113575套,市场均价14105元/㎡。2018年昆明常住人口达685万人,只比前一年增加了6.7万人。这113575套二手房足够6.7万新增人口人均购买1.695套。这还只是二手房数据,不包括新房。继续如此,新增二手房将持续走高,后续二手房市场必将面临“高库存”风险。

外围

近半城市二手房价下跌

按易居发布的报告,截至2019年11月底,全国100个城市商品住宅库存总量47359万㎡,环比增长1.9%,同比增长5.7%。从同比数据来看,当前库存规模已呈现连续12个月的正增长态势,库存压力逐步增大。

在库存增加的同时,按国家统计局发布的2019年11月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况,70城二手房方面,有接近一半的城市二手房价格环比下跌,包括热点城市北京、广州、天津、成都、青岛、武汉等等。

昆明

库存增加房价却在涨

除诸葛找房数据外,去年12月,昆明二手房房源量环比增长39.41%,达113575套,为连降5个月后的首次增长外,易居房地产研究院发布的《中国百城住宅库存数据》也显示:昆明上月的库存面积达601万平方米,同比增加7%。

虽然库存增加,但按国家统计局发布的11月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况,昆明11月二手房环比上涨0.6%、同比上涨7.8%。相比10月份,昆明二手房的环比涨幅为0.3%,到了11月份,环比涨幅就已到了0.6%。不过,同比涨幅相同。

对比同期数据,重庆为139951套,成都超过12万套;南京有7.5万套,杭州10万套。昆明库存二手房已超过南京水平。根据易居发布的《中国百城库存报告》,截至2019年11月底,全国100个城市商品住宅库存总量47359万㎡,环比增长1.9%,同比增长5.7%。从同比数据来看,当前库存规模已呈现连续12个月的正增长态势,库存压力逐步增大。

当下仍处在严格调控之下,新增二手房仍在持续走高,后续二手房市场必将面临“高库存”风险。

分析

不少购房者都曾记得,在昆明楼市发展的20多年历程中,曾出现过两次房价下跌。其一是2008年,其二是2014年,一大波中小房企被拖垮,资金链的断裂,也滋生出一大批烂尾楼。这一波下跌一直持续到2016年下半年。

那么,此次昆明的库存增加,是否意味着房价将要下降?

以“稳中小进”趋势运行

诸葛找房市场研究员姜国君分析,12月份,昆明二手房源明显回升,市场逐渐回归常态,但与2018年同期相比仍显不足,说明市场增量处于合理区间。楼市经过了几年的承压以后,目前仍然面临调控持续严格、资金监管收紧、市场分化加剧的局面,但同时看到2020年楼市的局部转机,其中西部地区发力

的可能性要大一些。以昆明为例,城市格局扩大,市场稳健发展,生活及买房压力比超特大城市要小,房地产开发以及市场行为将得到一定的关注和倾斜,房价也将得到有效支撑。然而,基于库存压力确实存在,去库存诉求仍然比较强烈,预计房价上涨空间有限,稳中小进将成为2020年的发展趋势。

库存预计缓慢上升

易居研究院智库中心研究总监严跃进分析,包括昆明在内,今年全国100个城市库存预计会缓慢上升,但不同月份可能表现不一样。比如上半年预计市场仍是以降温为特征,房企或依然会加快推盘,这会导致库存上升速度更快。而到了下半年,预计政策面开始宽松,库存上升速度放缓,库存压力有所释放。

要原因:一是从市场规律看,截至2019年11月,本轮房地产周期房价已经上涨了五六个月,相比过去几次短周期时间更长,幅度更大,因此也必然会经历较长时间的房价调整阶段。二是本轮房地产周期跟以往有所不同,商品住宅库存去化明显但并未明显回升,整体水平不高;同时,整体货币环境从2018年就开始趋松,本轮影响CPI上行的核心因素主周期预计将在今年下半年回落,届时货币政策将有更大的空间,年中左右房价可能跌幅收窄。综合考虑,在当前“稳”的预期下,房价最大跌幅较难达到2014年下半年的水平,房价调整将相对缓和或者经历更长的盘整时间。

预计今年70城二手房价下跌月份数将多于上涨月份数,全年环比涨幅以负值为主,年中前后可能见到跌幅最大值。主

因城施策,“稳”字当头



新华社发-徐骏-作

一两年内房价稳将是常态

亦有业内观点认为,库存增加而导致价格下跌,必须要达到一定的临界值才行。根据自然资源部对商品住房库存消化周期、供地规则有明确的区间划分,即“库存五分法”概念。其中,消化周期在36个月以上的,应停止供地;36-18个月的,要适当减少

供地;18-12个月的,维持供地持平水平;12-6个月的,要增加供地;6个月以下的,要显著增加并加快供地。基于该划分,当前全国100城库存去化周期位于12-6个月的区间,属于“增加供地”的范畴。

从最新的数据:昆明去化周期6.3个月来看,昆明尚处于安全地带。而且,随着国家《关于促进劳动力和人才社会性流动体制机制改革的意见》和《云南省公安机关户籍业务服务指南》的实施,人口将持续涌入昆明这样的省会城市,有人就有需求。可以肯定的是,在未来的一到两年内,房价不会大跌,但同样不会大涨,维稳是常态。

本报记者 张勇

谱写才艺篇章 放飞童年梦想 “会企在线”少儿才艺大赛圆满落幕

近日,寻找“会企在线”2020年形象代言人少儿才艺大赛在昆明新迎新城举行,小选手们栩栩如生、活灵活现的表演征服了观众。其中,学生徐袁一路披荆斩棘,同时斩获乐器组冠军以及最佳人气奖。

此次大赛由会企在线携手新迎新城、龙福成传媒、集越市内速递等多家单位共同举办。囊括了语言类、舞蹈类、书画类、乐器类以及声乐类等多项比赛,并分别设置了不同的奖项。云南省少儿舞蹈协会会长杨金、中国少儿电视歌手大赛评委马丽娜、昆明广播电视台国家一级播音员雅涵、云南师范大学音乐舞蹈学院副教授王金银、昆明瞳美教育培训学校吴利君等担任大赛评委。

赛场上,小选手们自信地展示自己曼妙的舞姿,精彩的演出吸引了观众和评委的眼球,现场气氛热烈、掌声不断。主办方推出的点赞颁奖、砸金蛋抽奖等环节,使小朋友们热情高涨,纷纷加入其中,将活动推向高潮。据介绍,为了让更多人了解本次比赛,大赛还引入了手机直播、媒体宣传、网络展演等多种全媒体表现形式,使比赛的影响力和广泛性更强更广。一名现场助阵的家长表示,看到孩子们脸上洋溢着自信、阳光的笑容,那种热爱舞台、敢于表现的状态令人激动,希望能有更多的机会让孩子展现自己。

最终,赵秋茹、徐袁、姚振宇、程普凯、伏优分别获得舞蹈组、乐器组、书画组、语

言组、声乐组冠军;最佳上镜奖由芮碧芸、芮晞晞、邱瑜获得;昆明市官渡区瞳美教育培训学校获得最佳组织奖;禾旭小主持培训中心将最佳团队奖收入囊中。

据介绍,“会企在线”全称为会企在线科技股份有限公司,是一家专业从事垂直“会企在线平台”的开发、管理运营的新兴互联网企业。企业旗下的“会企在线”平台,是同时覆盖手机移动端和PC网络端

的全方位平台。为广大企业提供更加优质高效的服务,公司主打为企业和会计进行线上业务咨询、线下业务办理相结合的服务。本着“资源共享、合作共赢”的理念,服务于广大企业和会计。
本报记者 王磊 摄影报道

