

部分城市松绑限购政策

业内人士认为利好楼市销售

随着上周兰州、合肥、南京相继松绑了部分楼市调控措施,地产股在周一也迎来了集体大涨。

对此,有业内人士指出,地产板块的上涨一方面是受到政策调整的影响,同时部分企业公布了2017年良好的销售业绩,也是板块上攻的重要因素之一。“龙头房企,尤其是千亿级的房企,2018年的业绩和市场份额预计仍将继续扩大,相对来说对股价也会形成一个比较好的支撑”。

多地放宽调控政策

5日晚间,兰州相关部门宣布取消了西固区、九州开发区、高坪偏远区域的住房限购政策;同时,城关区、七里河区、安宁区范围内的住房继续实行非兰州户籍家庭最多可购买一套、兰州户籍家庭最多可购买两套的限购政策,但不再提供社保证明和纳税证明。

同日,合肥宣布取消限价。合肥市国土资源局和物价局表示,商品房应

由开发商自行定价,且2016年11月份之前出让地块不限价。7日,南京方面也针对高层次人才取消了限购。

对此,有房企负责人表示,上述地区放松限购后,其他城市跟进的可能性很大,这是一个信号,而随着调控政策的松绑,对于楼市的销售肯定会有促进作用。

东方证券分析师竺劲则指出,去年严厉的地产调控政策致使多地楼市成交情况急转直下,同时也影响到了土地市场,土地市场活跃度降低将在一定程度上加重当地政府的财政压力。鉴于此,可以预见今年将会有更多城市对限购政策进行积极的微调,其中二线城市将以放宽落户条件为主要手段,而三四线城市将存在直接放松限购的可能,但是一线城市并不存在任何形式放松的可能。总的来看,地产行业整体的政策面将在今年迎来边际上的改善。

地产股集体发力

值得注意的是,资本市场对于楼市政策的放宽,反应迅速。

8日,A股地产板块上涨2.18%,紧随采掘和钢铁板块,位列全行业第三。包括苏宁环球、沙河股份、世茂股份、合肥城建、泰禾集团、荣安地产在内的6家公司涨停,绿地控股、华夏幸福、中洲控股的涨幅也都超过8%。

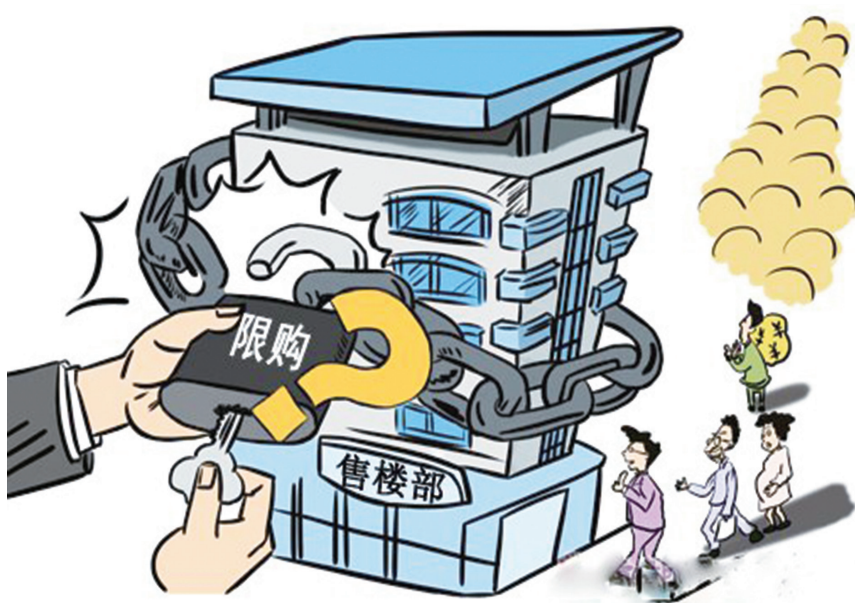
同时,129家A股地产公司中,仅25家下跌,且均是中小型房企或正在转型中的企业。

实际上,年初至今的几个交易里,A股地产板块的涨幅已经高达10.06%,位居全行业第一。

港股方面,恒生中国内地地产指数当天上涨4.34%。个股方面,雅居乐上涨10.94%,世茂房地产上涨9.58%,碧桂园上涨7.40%,此外新城发展控股、富力地产、朗诗绿色地产、时代地产等10多家房企的涨幅也超过了5%。

年初至今,恒生中国内地地产指数涨幅为16.43%,高出第二位指数涨幅的一倍。

对此,业内人士表示,政策面的改善将使龙头企业受益,集中度提升持续加



速。从当前龙头公司的土地储备情况来看,二线及三、四线城市仍是其布局的主战场,万科、保利地产、金地集团、新城控股土储中二线及三、四线城市的合计占比分别为89%、91%、81%、99%。因此,这类城市政策面的改善将有利于龙头公司加快在当地的销售和去化。根据业内机构的统计数据,2017年TOP10的销售市占率达到24%,较去年提升5.4个百分点,龙头公司销售集中度提升还将持续加速。

除了政策面的影响,近日龙头房企相继公布的销售业绩,也成为刺激一众房企股价上涨的重要因素之一。据悉,碧桂园、万科、恒大去年的销售金额均突破5000亿元,融创、保利、绿地则迈入3000亿元门槛,千亿级房企更是增至14家。

东吴证券分析师齐东预计,2018年房地产行业销售规模将保持稳态,龙头房企竞争优势会进一步凸显,强者恒强,龙头房企市占率和规模提升仍将延续。(据人民网)

房企拿地意愿强烈 三四线土地成“香饽饽”

无论是房企的销售业绩还是拿地,2017年三四线城市的表现都足够抢眼。中国指数研究院数据显示,2017年50家代表房企在三四线城市拿地面积同比增长145%,楼面价同比增长53.9%。在一、二线城市拿地面积同比增长63.0%、46.7%,占比则分别降低0.7个、11.3个百分点。

在一二线城市受调控影响,都市圈三四线城市如廊坊、昆山(楼盘)、东莞(楼盘)、惠州(楼盘)等都获得了溢出效应,进一步带动三、四线城市土地市场的热度。

房企瞄准三四线城市

经过两年的持续去库存,大部分房企今年都在积极补储备土地,拿地意愿强烈。而三四线城市作为去库存的主战场,对一线城市及热点二线城市溢出效应承接作用明显。

中国指数研究院的监测数据显示,2017年,50家代表房企招拍挂拿地金额高

达22420.3亿元,同比增长74.4%;拿地面积37546.7万平方米,同比增长81.4%。其中,50家代表房企在三四线城市拿地面积同比增长145%,楼面价同比增长53.9%。在一、二线城市拿地面积同比增长63.0%、46.7%,占比则分别降低0.7个、11.3个百分点。

以保利地产为例,在2017年上半年,保利地产就已拿下59个土地项目,新增容积率面积1693万平方米;到了下半年,其拿地势头不减,反而更显“生猛”,近乎平均每30个小时就拿地一宗。与龙头房企不同,更多房企拿地是出于补仓心态。未踏入拿地金额千亿门槛的福星,2017年全年销售业绩在400亿元左右,但拿地金额也达到近800亿元。

开发商规模越大,消耗越多,就必须拿更多的土地才能维持生命。面对有限的一二线土地资源和住宅用地供求关系紧张平衡的新常态。为了维持规模不断增

长,房企们不得不四处拿地。这正是房企们回归三四线城市的原因。

另一方面,土地储备的货值不会在当期销售结算中体现,但将会成为公司未来两三年甚至更长期的业绩支撑。逆市拿地,土地成本更低,往往是房企弯道超车的决胜之道。

在一二线城市普遍限价、项目利润单薄的情况下,反而是这些三四线城市的项目更有可能获得更高的利润。三四线城市的预售条件本身很低,恰恰给了高周转房企一个最好的市场机会,标准化产品又给了速开盘最佳条件,速开盘提高了现金流回笼的速度,也解决了资金不足的难题。

部分三四线城市地价大涨

大房企接踵而至的三四线城市,地价自然竞相上涨。

据业内机构统计数据,三、四线城市土地出让金有明显上涨,多城土地

收入超过500亿元。总体看,全国已有52个城市土地收入超过200亿元,11个城市土地收入超过1000亿元。

从土地溢价率来看,部分三、四线城市土地溢价率现同比暴涨,且与二线城市土地单价差距逐渐缩小。重点监测的50个典型城市土地成交溢价率数据显示,环广深的清远以214%的溢价率高居首位,惠州、佛山、肇庆、中山的溢价率分别为100%、99%、86%、81%,环上海的嘉兴、镇江的溢价率为121%、81%,上述7个三四线城市的溢价率排名均位居前10。

对此,业内人士分析称,明年开始,这些土地将转变为项目逐步入市,预计未来大部分城市房价将较为平稳,部分城市成交量将有所回暖。不过,即使在这种市场环境,之前部分抢得高价地的房企仍将面临入市难题,加上融资渠道收紧,有些企业将面临资金压力。(本报综合)

星艺装饰

跨年装修大促“保你无忧”

近日,星艺装饰重磅推出“跨年装修,保你无忧”活动。活动在全国480座城市陆续开展,广元站于本月初正式启动。广元星艺装饰与14家一线主材品牌联袂献礼,让广大市民抓住年前装修时机的“尾巴”,共享“保价无忧”优惠。

本次“跨年装修,保你无忧”活动是继“好饰连城”后,又一大规模联动活动。旨在让消费者通过预定跨年装修,享受集团公司“保质量、保价格、保健康”三大特惠服务。广元分公司推出六项优惠豪礼,即进店礼、定金升值礼、豪华地砖礼、联单豪礼、终极大礼、零利息装修贷款礼。此外,还将推出优惠的整装价格。

星艺装饰依托强大的品牌实力、顶尖的设计团队、丰富的创新实践经验、成熟的施工管控能力、良好的行业口碑和独具特色的供应链集采整合优势,提供优质的家居服务,为广大消费者带来一场又一场高品质的家装盛宴,打造一个又一个完美的“家”。

“星艺装饰是屹立于家装行业27年的老品牌,入驻广元已达10年之久。公司秉承‘把装修交给我们,您放心上班去’的理念,坚持高标准的施工工艺,以及专业细致的工程质量管理,创造了一个又一个装修奇迹。”星艺装饰广元分公司负责人陈先生说道。(樊伟)



永隆集团

滨利阳光 交房公告

尊敬的滨利阳光业主：

滨利阳光项目13#楼,已于2017年3月3日通过了建设工程质量监督部门及五大责任主体的竣工验收,并已办理了不动产登记;6#、7#、8#、9#、10#、12#楼,已于2017年12月29日进行了竣工验收,目前已进入交房程序。为了不耽误您的宝贵时间,我们为您安排了专属的交房服务,请您按照以下交房时间和地点、携带相关资料前来办理收房手续。

一、交房时间：

| 交房时间(9:00-18:00) | 交付楼栋 |
|------------------|------|
| 2018年1月11日 | 12#楼 |
| 2018年1月12日 | 8#楼 |
| 2018年1月13日 | 6#楼 |
| 2018年1月14日 | 7#楼 |
| 2018年1月15日 | 9#楼 |
| 2018年1月16日 | 10#楼 |

二、交房地点：

滨利阳光12#楼客服中心

三、请各位业主携带以下相关资料办理收房手续：

- 1、《商品房买卖合同》原件；
- 2、业主身份证原件、户口簿原件、婚姻状况证明原件；
- 3、携带所有购房票据原件；
- 4、委托他人办理时须携带经公证的业主委托书、业主身份证原件、户口簿原件、婚姻状况证明原件及被委托人身份证原件。

咨询电话：0839-3565999

恭贺您喜迁新居！

四川永隆实业有限公司
2018年1月10日