

深度调整,向难而行

2020年株洲房地产市场回顾

挥手告别2020年,房地产依然是中国最靓丽的风景线之一。如果用两个字来形容2020年的株洲楼市,必是“危”与“机”。

这一年,株洲楼市经历颇多:从春节前火热蓄客到节后售楼部暂停开放,从开局遇冷到下半年蓄劲冲量,从蛰伏观望到角逐土地市场,在“房住不炒”中换锚LPR……凡此种种,无一不是对楼市的考验,给予人们一个重新思考“房子与日子”的契机,推动市场进入深度调整。

政策

重申“房住不炒”,市场稳字当头

“房住不炒”的字眼,一而再再而三出现在2020年每一次重大会议、报告和解读中。“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,因城施策,促进房地产市场平稳健康发展”,这是2020年政府工作报告中的关于房的表述。

2020年11月3日发布的“十四五”规划建议,一如既往地强调“房住不炒”的定位,要求落实租购并举、因城施策,促进房地产市场平稳健康发展。12月中旬举行的中央经济工作会议明确提出,解决好大城市住房突出问题,并重申要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,因地制宜、多策并举,促进房地产市场平稳健康发展。这表明了政策层面对于“房住不炒”的基调不会发生变化,中央和各地会持续维持房地产市场平稳健康发展。

在“维稳”的基调下,2020年株洲房地产市场从多方面释放稳定市场的政策,进一步保持房地产市场平稳健康发展。针对突然而来的疫情,株洲及时出台《关于应对新冠肺炎疫情促进房地产业稳定发展的政策措施》,共推出十条举措,帮助企业渡过难关。

2020年8月,株洲再次出台《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》,全方位营造良好的住房消费氛围,促投资、促开工、促销售、稳房价、稳地价、稳预期。

10月,2020株洲第二届住宅产业博览会开幕,参展企业170多家,包括房地产开发、建筑智造、工程设计、家装、建材、中介、文化传媒等十二大展区,全面覆盖到以建筑、房地产、家居家装、物业服务、住房金融服务为代表的住宅产业链条,集中展示近年来株洲房地产业、建筑业发展的新理念、新技术、新成就,受到空前关注。五天时间里,共计5万余人次到访,104家参展房企共网签销售新建商品房4161套,销售额达到35.02亿元。

“稳”最终体现在价格和销售上。一方面,疫情导致第一季度供求下滑,疫后市场恢复供应时出现需求集中释放,但下半年供求恢复正常节奏后,价格并无大起大落,延续了株洲楼市一贯的理性。2020年市区入市的产品,除高端项目外,价格均保持在6000元/平方米-7000元/平方米的区间内,个别高端项目虽突破万元,但考虑到地段、品质装修等,也较为合理。另一方面,开发商出于完成业绩、冲刺销量的考虑,下半年各项折扣优惠层出不穷,也给了置业者更多的议价空间。

贷款

“三条红线”限制融资,房贷换锚LPR

金融政策是调控楼市的重要工具,“房住不炒”的理念在房产金融领域同样大行其道。

2020年,疫情来袭,国家强调“六稳”“六保”,要求加大对中小微企业等实体经济的金融支持,对于资金的流向有着严格把控,要刺激的并不是房地产这一行。因此,中国人民银行、银保监会等八部门联合发布指导意见,要求商业银行破除对涉房贷款的偏好,把经营重心和信贷资源从偏好房地产、地方政府融资平台,转移到中小微企业等实体经济领域。株洲多家银行表示,疫情期间推出了不少帮扶企业的贷款政策,在个人房贷方面不做大幅调整,不偏不倚,保持稳定。

此外,2020年8月,银行限制开发商融资的“三条红线”正式出台,于2021年1月1日起全行业全面推行。房地产融资政策趋向收紧,从需求端到供给端,从各融资渠道分项收紧到总量把控,其重点是控制房企有息负债增速。在此背景下,房价增速继续放缓。

2020年最后一天,中国人民银行、银保监会宣布,建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度,分档设置房地产贷款余额占比和个人住房贷款余额占比两个上限,进一步增强银行业金融机构抵御房地产市场波动的能力,防范金融体系对房地产业贷款过度集中带来的潜在系统性金融风险,提高银行业金融机构稳健性。

2020年,也是多数房贷一族的“LPR元年”。3月1日起,各银行开始受理存量浮动利率个人贷款的定价基准转换业务,至8月31日转换完成。2月、4月,LPR两次下调,之后的5月至12月,LPR5年期均维持在4.65%水平,连续8个月“原地踏步”。LPR多月未见调整,反映了目前货币政策的导向,总体基调是稳健、灵活、适度。

总的来看,2020年底的5年期以上LPR相较2019年同期已累计下降15个基点,从4.80%降到了4.65%。以贷款100万元、还款期限30年为例计算,利率4.80%,每月还款5246.65元;利率4.65%,每月还款5156.37元,每月可以少还90.28元。新的一年,背负房贷的人每个月还是能省下些小钱的。



▲2020年隆兴小学、隆兴中学等八所中小学建成开学



▲神农城



▲栗雨湖公园



▲蓝天白云的美丽株洲

营销

开辟线上“第二战场”,理想人居眼见为实

2020年初,受疫情影响,开发商纷纷开辟线上渠道,作为营销“第二战场”。错过“小阳春”,至第二季度,因处淡季,楼市营销活动并不多。直至第三季度,开发商方才火力全开,加紧蓄客,冲刺全年目标任务。

春节期间,由于疫情防控的需要,株洲市各大楼盘营销中心暂停开放。随着复工复产工作的逐步推进,售楼部重启,但在疫情尚未过去时,前往售楼部看房者寥寥无几。

为此,开发商通过线上营销,以较低的成本,保证特殊时期营销不断档,提高产品的曝光度。美的、碧桂园、恒大等众多房企,都开放了旗下楼盘的线上售楼部。并且,零售行业颇为火热的“直播带货”也被各大楼盘用在营销推介上。

2020年,开发商的营销活动从形式和重心都有所改变。从以往侧重仪式,转变为侧重生活感、体验感,不少开发商瞄准带娃家庭举办儿童DIY、亲子讲座、少儿比赛等活动,也有不少倡导新中式生活的项目举办了赏花游园、祖训传家、古物展览的活动,令人耳目一新。

周边配套也是宜居的重要组成部分。2020年,公共配套建设在不断加速。近年来,株洲200座新建200座改造后的“建宁驿站”,新建的雪峰岭公园、苗圃公园投入使用,凤凰山公园改造升级,轨道城中央公园、清水公园、清水塘工业遗址公园、水竹湖公园、博古山公园、枫溪公园等建设不断加速;公交线路不断拓展,基本无缝对接所有大中型住宅小区;长沙四大名校进驻株洲,不断激发置业欲望。

新兴产业蓄势待发,基础设施建设正酣,让房地产行业越来越有依托。业内人士认为,随着房地产市场的日趋理性和成熟,居民收入的不断提高,投资性需求将会减少,购房者以自住为主,对住房的品质、环境等要求会更高,更细。开发商也正在适应市场需求变化,加快推进多样化建设。



▲建设中的万达广场

供应

新兴板块强势崛起,高端楼盘受青睐

产品供应方面,2020年株洲楼市呈现上半年缓、下半年快的节奏,天元区仍是当下株洲楼市竞争最激烈的板块,供应集中在天元区的湘水湾板块、武广板块、万丰湖板块、工大板块等。

此外,受长株潭融城加速崛起的云龙板块,在城市南拓片区一枝独秀的青龙湾田园国际小镇,城市更新区清水塘板块等也在2020年强势崛起,吸引了众多置业者的目光。老城区供应量一如既往偏少。

2020年,株洲楼市大盘云集,供应量较大,刚需类、改善类产品居多,还有些项目是高层+别墅的“高低配”。其中,第四代住房、装配式建筑等开始崭露头角。

层层有园林,户户有庭院的第四代建筑,一在株洲入市迅速吸引众人眼球。这是一种全新建筑形式,融合了传统四合院、欧美别墅、空中园林、垂直绿化等元素,使高层住房变成空中园林。

这类精耕细分市场的住宅产品不在少数。例如,康养住宅,其户型小但周边医疗配套、文娱配套完善,突出“居医养医”。还有中式庭院、田园小镇、青年空间等,几乎涵盖不同消费群体的不同需求。品质至上,成为各需求层的共识。高端楼盘受青睐,显示消费者对居住的要求越来越高,追求品质生活成为消费主流驱动力,这也无疑倒逼房地产开发企业提高品质理念,精耕细分市场,快速转型升级。

此外,近两年,天元区销售量从占中心城区的70%逐步下降,其他四区均衡发展,云龙新增供应同比增长,占市区比重迅速上升。武广片区、云龙片区具有明显的教育地产业态。业内人士认为,随着城镇化进程的不断推进,棚改安置的刚性需求、新城配套完善激发的改善性与投资性需求都将得以释放。一方面,在医疗、养老等社会保障制度改革的推动下,我国的社会保障体系逐步完善,居民后顾之忧减少,可支配收入增加,城镇居民住房购买力和购买意愿增强;另一方面,长株潭融城步伐加快,三城资源共享优势互补将极大提升株洲的区域价值,房地产企业、购房者和投资性消费在株洲开发项目、置业及投资需求将进一步加大。

土地

12月上演“年末疯狂” 爆款地块竞争激烈

根据株洲公共资源交易中心的数据,2020年,株洲共完成土地使用权出让项目301宗,较去年同比增加20宗,增幅7.12%;交易金额为264.38亿元,较去年同比增加35.35亿元,增幅15.43%。

其中,城区135宗,较去年同比减少19.64%,交易金额209.92亿元,较去年同比增幅12.76%。四县和渌口区166宗,较去年同比增幅46.9%,交易金额54.46亿元,较去年同比增幅27.04%。

从全年看,开发商拿地的区域,与城市西提东扩的发展方向是一致的。从成交看,年底之前,株洲土地市场和往年基本相差不多,但在12月份,土地市场迎来了井喷,上演“最后的疯狂”,天元区和云龙示范区则成了这场戏的焦点。

其中,仅2020年12月最后一周,株洲城区就有近10宗土拍会战,均为商住用地,多宗地块为高溢价成交,被金地集团、北控宁生城投、恒大集团、高科房产、汽博园置业等分别拿下。金地集团、北控宁生城投均为新近进入株洲。

湘水湾片区成交三纵地块,成为最大热门,292号地块以楼面价约3122元/平方米成交,是2020株洲楼面价最高的成交用地。

大牌开发商不断涌入株洲拿地,显示了株洲强大的吸引力。近年来,株洲市房地产业快速发展,开发经营企业不断涌现并迅速成长。经过多年沉淀发展,多家房地产上市公司陆续向株洲渗透。除早已进入株洲的美的、碧桂园、恒大外,长房、中粮、锦艺等地产集团已经在株洲大手笔开发。

未来,随着城市发展规划,城市周边交通、医疗、教育等配套设施逐步完善,城市宜居魅力凸显,将为房地产业进一步发展创造有利环境。

(周高平/文 谢慧/图)



▲万丰湖