

## Companies



深圳楼市两年·地方“救市”自选动作透视

2009年的房地产市场承载着太多的期望。2008年底“国十三条”出台后,给房地产市场带来了不同意味的政策转向——地方政府被赋予了一定的“救市自主权”。中央支持地方因地制宜、因时制宜的救市措施,业内开始预期地方政府的“施展空间”今后会扩大。事实上,在特殊的市场环境下,各地政府已经在施展各自的“南拳北腿”。本报记者对京沪深三地楼市展开了调查,调查楼市走向,探究地方政府“救市”招数。

## 政府明示“不救市” 深圳楼市或再调 10%

◎本报记者 唐文祺

深圳楼市最近两年的发展轨迹,犹如中国房地产市场由高至低的轮回的缩影。2007年,深圳每月房价涨幅皆居70个大中城市前列;而去年下半年连续四个月来,根据国家统计局公布的全国70个大中城市商品房销售价格统计,深圳楼市价格跌幅又持续居于全国首位。这个市场化意味最为浓郁的楼市,自2007年10月最高峰开始回落,在去年经历了深度调整。

降息、二套房贷松动等各项政策的救市利好“飓风”频吹之后,2008年11月的深圳新房市场成交量出现小幅回升,达到了35.8万平方米。但是,根据深圳房地产信息网的提供数据,剔除高价楼盘的影响,当月深圳楼市价格为9842元/平方米,下降幅度较大。

在记者前往深圳当地市场进行采访时,“房价将在今年进一步下调”的声音不绝于耳,甚至有人大胆推测,楼价今年还会有10%左右的下降空间。这样看起来,深圳房地产市场的底部,远远未曾显现。



## 政府：对救市明确说“不”

随着房价由领涨到领跌的轮回,将深圳楼市推到了最受关注的前沿。在深圳市市长许宗衡公开明确“不救市”的态度之后,深圳救市政策的另一只靴子终告落地。处于中国房地产市场调整低谷的地方楼市,将被完全交由市场之手来左右前行。

许宗衡坦率表示,房地产价格由市场供求关系所决定,应该遵循市场规律运作。在全国大中城市中,深圳房价涨得最快、回落得也非常快。要保持一个合理的浮动状态,需要政府在宏观层面进行理性把握。但关于“救市”,许宗衡认为深圳楼市还没有这个必要。

每月定期公布的深圳房地产市场分析报告,由于在深圳官方网站上所处的位置,被视为具备了一定的权威性。撰写方深圳市房地产研究所曾在去年连续多次提出“救市”呼吁,即使在许宗衡表态不予“救市”之后,仍然在去年12月发布的最新一期深圳房地产市场分析报告中,再次强调深圳应根据宏观经济和房地产市场运行的状况,结合实际出台一些有针对性的政策措施。

自去年下半年开始,各地政府陆续出台了当地利好政策,当时也有人强烈建议深圳相关部门应该出手救市,但迟迟不见动静。”一位深圳业内

人士告诉记者,主要顾虑因素当然很多,但其中之一就是深圳当地的投资性购房占比太大,如果不待调整到位便实行救市的话,很容易造成房价反弹。”

时隔近一月之后,许宗衡在回应“不救市”时表示,深圳市政府的判断是正确的。并再次强调明确了对救市说“不”的态度。似乎为了印证这一观点,就在这一结论发表前几天,深圳市国土房产局刚刚公布了11月的深圳新房成交信息:6435套,环比涨幅高达85%,同比上升224%,创下了2007年3月份以来新高纪录。

根据深圳市国土房产局的数据显示,在许宗衡首次表态无意“救市”之后的第二天,当地新房成交量突然猛增到467套,成为一年来单日成交量之最。随后半个月,新房成交面积达28万平方米,成交均价13337元/平方米。究其原因,在国家新政陆续出台的情况下,购房者普遍对更多利好政策存有期待心情,开发商更是带着希冀地方政府“救援”的侥幸心理。而“不救市”消息的明朗,反而将原本因此笼罩不去的观望阴霾一扫而空。

应该说,回暖趋势的初现端倪,在去年11月开始明显起来。根据szhome研究与发展部提供的统计数据,11月深圳全市二手商品房共计成交

4021套,交易面积415950.3平方米,成交数量环比大幅增加46.2%,成交面积则有38.4%的环比涨幅。而10月深圳二手楼市2751套的交易量,成为当年除2月之外的最低谷。

美联物业深圳区域董事王书权表示,去年11月的成交情况有所好转,究其原因,还是由于市场环境开始趋于好转。如10月底推出的各项新政开始在当月执行,降息降首付等利好消息相继出台,从而使得市场信心得到提振。他认为,在诸多利好之中,当属“降息”这一措施更具作用力,尤其是“当二套房贷开始松动之后,降息的吸引力更有加强”。

既然中央出台的新政证明已经初现成效,深圳当地政府是否还需要再出利好,就不是那么急迫了。”一位业内人士表示。深圳市社科院城市运营研究中心主任高海燕持有相同观点,他指出,政府出台任何一项政策,目的都是要实现各方共赢和社会价值最大化,而不是针对某个行业。救市与否必须进行全盘统筹才能做出决定。他认为,楼市还是要靠市场手段去调节,如果过度依赖政府干预,不现实且危险。对于房地产市场来说,一方面要促进交易,另一方面确实要防止房价过高,包括房价反弹问题。在政策合理的前提下,市场调整才能起到最为关键的作用。

## 开发商：资金压力致违规操作频现

一波小高潮之后,楼市调整真的接近尾声了吗?未必。统计数据表明,截至2008年11月底,深圳土地市场推出各类用途地块105宗,成交71宗,流标比例高达32.38%,高于2007年1.27个百分点。其中居住用地全市共推出17宗,仅成交8宗,流标比例超过50%。

土地市场的沉寂,反映出的一个侧面便是,开发商面临着强大的资金压力。以行业“领头大哥”万科为例,根据日前对外披露的万科公告内容,2008年全年累计销售面积557.0万平方米,销售金额478.7亿元,同比双双下降9.2%和8.6%,这一销售业绩大大低于万科在年初时定下的800亿元预期销售目标。而对于未来市场形势的判断,万科认为“比较严峻”,且行业调整还将进行。

另一个行业大老金地集团也刚刚公布了去年12月的销售数据:当月销售面积11.97万平方米,较11月下降9.05%;销售金额完成11.35亿元,环比下降了10.73%。早先金地集团方面曾表示,由于在2007年较多项目属于高价拿地,因此公司可能对部分项目提取跌价准备。“2009年业绩下滑不可避免。”在关于未来楼市的判断上,金地(集团)股份有限公司总裁张华纲对外表示,由于楼市处于“预期反转”,因此很难在短期内回暖。

前面所提及的星河丹堤降价纠纷一事,业主还向记者提供了一个耐人寻味的细节。据陈先生介绍,在他决定购买之前,曾经登陆深圳国土局网站进行核实,发现销售登记数量很少,与开发商口中所称的“销售情况极好”有出入。对此疑惑,销售人员的答复是,在银行按揭贷款批复下来之前,为了保险起见,交纳定金及首付款的业主均是跟开发商签署内部认购合同,并不需要上网登记。

这种操作方式就是为了方便隐瞒实际销售情况。”陈先生更进一步指出,开发商存在捂盘、违规操作等问题。记者在国土局网站上查到,该项目除了D区和E区的几栋房源之外,其余几个销售区域的待售房源全部处于“分局锁定”,而这种情况通常表示房屋处于限制状态或开发商存在违规行为。

该开发企业的刘姓负责人向记者解释,降价矛盾的解决“会按照正常渠道进行”。但是对违规操作是否出于企业资金存在压力一事,他却讳莫如深,推诿称“不方便接受采访”。

## 预测：未来调整幅度可能达一成

据中房指数显示,深圳住宅价格指数从2008年年初的2308点一路下滑至11月的2248点,下降了60点,跌幅为2.60%,与上年同期相比下跌58点,跌幅为2.51%。虽然深圳住宅成交价格自2007年8月份达到19000多元/平方米的峰值后开始逐步回落,但相对于深圳当前的人均收入而言,房价依然偏高。如以购买100平方米房屋为例,1-11月全市成交均价与人均可支配收入比是16.1;按首次购买自住、贷款八成计算,目前的房贷收入比为1.3,皆高于平均参考值。

然而,市场需求尤其是自住性需求却依然很大。深圳市房地产研究中心王锋表示,在目前深圳市861.6万的常住人口中,自有住房人口比例仅为32.2%。而11月份国家调控政策在支持自住性、改善性住房需求方面,表现为降低购房成本、提高金融支持力度,使得自住性的刚性需求明显得到释放。

如今,摆在开发商面前的最大问题是:如

何合理引导市场需求释放?在最新发布的2008年1-11月的市场分析中,报告指出,11月的深圳楼市出现较大规模的交易量上升,除了国家新政的出台刺激之外,开发商直接采取降低住房销售价格的方式,房价的回升起到了一定的促进作用。

多位业内人士认为,深圳楼市的调整格局很难改变,新房不断降价的情况依旧会存在。美联物业深圳区域董事王书权认为,虽然今年市场需求依旧存在,但由于市场积压消化压力大,楼价下降可能性不小。关外地区甚至可能达到20%-30%的降幅。”在此市场惯性作用之下,即使价格调整已到位,但价格仍有可能被带动下走,预计降幅会达到10%左右。

已被证实具备“先见之明”的万科,在企业策略中提出:顺应市场,积极采取措施促进销售,以确保调整期内的财务安全性为长远重要目标。而与这种努力相匹配的是,2008年,万科市场份额由年初的2%增长到目前的2.6%左右。

有数据显示,去年9月份,深圳共有27个住宅项目取得预售许可证,批准住宅78.1万平方米,可供供应数量为7969套;在10月,公开发售的楼盘仅为11个,入市住宅27.5万平方米,较9月份减少了42.6万平方米。

据克尔瑞信息技术有限公司(深圳)提供的资料表明,位于龙岗区的某个楼盘,在去年11月19日取得预售许可证,预售套数为545套,但开发商分别在11月23日、12月6日及12月21日分三批推盘入市。另一个位于宝安区的楼盘,早在9月份便获取了预售许可证,但476套房源却延迟了一个月,自10月至11月间分批推出。

晓冬表示,这种情形在以往并不少见。通常开发商在取得预售许可证之后,会按照批复数量一次性如数推盘入市。但在现今,开发商会选择只开一栋、两栋,慢慢消化。”对于这种情况,业界有不同观点。有人认为,推迟入市的主要原因是希望得到进一步利好政策出台;也有人认为,推盘力度的减弱,可减缓供求失衡压力,使得楼价得以趋于平稳。但不管怎样,深圳开发商们的资金问题显而易见。

深圳市国土资源和房产管理局数据显示,截至2009年1月13日,深圳全市可售房源数为52920套,即使按照日均150套的销售速度,也需要近13个月才能消化完毕。实际上,从监管力度来看,政府的态度似乎并不在意,因此借市场调节来达到平稳的可能性更大些。”一位业内人士坦率表示。

## 市场：直降促销蔓延至豪宅

对于刚刚入住“星河丹堤”的陈先生(化名)来说,这阵子颇为烦恼。当初买房时开发商明确“不会降价”的保证,虽犹在耳边,却无处兑现。当时是按照2万多的单价买的房,结果呢?才入伙就发现降到了15000元/平方米左右。算算看,居然一次性跌了30%。”陈先生告诉记者。

根据陈先生的描述,在去年5月份,他以2.6万元/平方米的价格,购买了星河丹堤E区某套物业。在此之前,销售人员曾经反复向他强调,星河丹堤一定不会降价,即使降价,也会予以损失补偿。”但是,待到10月底被通知入伙时才发现,同一区域内同一户型相同面积的房源,却仅售1.5万元/平方米,足足下跌了四成。

记者从深圳市国土资源和房产管理局网站上查知,星河丹堤的开发企业名为深圳丰泽湖山庄有限公司。自2006年至今,该项目已取得过5次预售许可证分批入市。在深圳当地,这一项目被视为“豪宅”。而另据记者掌握的数据显示,在去年11月中相继推出两栋特价房源之后,该项目在当月的成交均价降幅达到39.40%。

事实上,豪宅实行大幅降价的,星河丹堤并不是孤例。南山区是深圳市的传统豪宅聚集之地。数据显示,位于南山区的半山海景兰溪谷,去年11月均价下降了25%;而同一区域的中信红树湾在当月

的销售均价跌幅为37.50%。根据深圳中原提供的资料显示,2008年11月份,全市成交量较少的10个楼盘之中,豪宅项目占据了四成。与之相反的是,得以跻身销售排名前十的豪宅项目,无一不是通过“放低身价”这一方式来促进销售放量增长的。

统计数据表明,去年前11个月,深圳全市新房销售面积310万平方米,同比减少36%;豪宅销售面积为67万平方米,同比下降40%。其中,关内豪宅的销售面积仅19万平方米,同比下降57%;关外豪宅的销售面积48万平方米,同比下降29%。深圳中原深港中心分析师认为,许多豪宅项目降价幅度还没有达到购房者的心理预期,因此导致豪宅销售情况不如普通住宅乐观。

降价风潮蔓延至豪宅,预示着市场调整并未结束。有事实可佐证,即使自去年11月起深圳楼市开始有小幅回暖迹象出现,但12月间还是出现了由开发商与银行联手进行的“成首付”促销手段。据悉,在招商地产推行的招商·依山郡新盘销售过程中,公开表明“60-84平方米的精装公寓,以4万-6万元的价格入住”。计算下来,按照此价格标准,购房者实际上只需首付一成便可完成置业。但是,按照相关政策规定,购房首付不得低于两成,因此,首付款项中的另一成,则由合作银行进行分摊。

