

Real estate

春节楼市冷热不均 货币紧缩敲响警钟

北京 业内人士均关注信贷政策走向

记者 于祥明 编辑 王晓华

房地产市场走势似乎正处于混沌之中,但房价再高涨的风险隐现。2月23日,记者多方采访了解到,虽然春节期间北京楼市成交量大幅下跌,但是房价还没有出现深度下探,相反有些楼盘仍在涨价。

房地产业内人士没有对目前低成交量表示出过于悲观,更多的是谨慎观望。同时,记者了解到,为加快销售回款,开发商推盘销售的步伐有加快的迹象,并伴有小幅促销优惠措施。对于今年楼市走势,业内人士更为关注的并不是供需关系,而是将注意力放在信贷政策走向上,认为如果信贷不过于收缩,楼市将维持平稳。

记者注意到,春节期间,北京无论是新房还是二手房均大幅下挫至“冰点”。根据北京市房地产交易管理网数据显示,春节期间(2月12日至19日)北京新房共成交42套,其中期房36套,现房6套,较去年同期下跌近97%。与此同时,北京二手房住宅网签总量为427套,较节前下跌超过90%。

值得注意的是,一些楼盘房价还在上涨,且上涨幅度并不小。

以北京南三环附近万年花城楼盘为例,去年底的报价在2万元/平方米左右,而其3月或4月准备新开楼盘报价达2.3万元/平方米。再者,北京北五环中铁国际城项目价格也在1.7万元/平方米,而其5月新开盘将再涨2000至3000元。

“如何再这样涨下去,市场更受不了了,风险更大。”一位刚刚买了国际城项目房子的购房者向记者感慨。

“节日期间有部分新开项目有1至2个点的优惠,但总的来看开发商并没有太多的促销压力。”中原地产华北区董事总经理李文杰向记者坦言。

事实上,记者注意到,为加快销售回款,开发商推盘销售的步伐有加快的迹象,有一些楼盘仍伴有小幅促销优惠措施,但没有明显打折促销的态势。

“目前供需关系并非决定楼市方向的关键性因素。”李文杰分析表示,对于今年楼市走势,业内人士将注意力更多的是放在信贷政策走向上,即认为如果信贷不过于收缩,楼市将维持平稳。在采访中,这一看法颇具普遍性。

广州 价格初现调整 货币政策走向成关键

记者 李和裕 编辑 王晓华

广州楼市今年春节的成交量也创下近年来新低。来自广州市国土管理局阳光家缘网的签约数据显示,7天长假里,广州一手住宅网签量仅有34套,而去年春节这一数据为283套。但与成交低迷形成强烈反差的是,春节期间开发商的促销活动不少。业内人士认为,楼市疲软已经开始影响到开发商的策略,如果成交量继续下滑,价格回调趋势将更为明显。

来自中原地产的监测显示,春节长假里广州在售楼盘中约有八成不营业。但也出现不少促销单位,如一些大盘推出一批特惠单位,价格折算下来以9.5折居多。有分析认为,不少开发商选择在春节期间优惠促销,卖的都是尾货,也为了节后可以推出新房源,不希望到时候新货源受到尾货降价促销的影响。

但也有业内人士指出,个别楼盘的优惠促销已经显示出广州房价有松动迹象,并且楼市开始步入早期收缩阶段,即交易量出现萎缩,但

房价还未明显下跌。可是在调控威力正逐渐放大的情况下,一旦有开发商资金链出现状况,那么降价可能就成为首要选择,并可能形成蔓延之势。

而在房贷全面收紧以及存款准备金率连续上调、加息预期倍增等影响下,开发商的资金压力的确有上升趋势。戴德梁行综合住宅服务华东区主管伍惠敏表示,对于房地产市场而言,上调准备金率对于缓解地价快速上涨以及抑制楼市交易等都会产生影响。如果目前的货币政策持续紧缩,或许会成为压垮楼市的最后一根稻草。“在不同的市场状态下,货币政策的影响力度也不同。比如2007年前,7次提高存款准备金率、5次加息都没有能够阻挡高歌猛进的楼市,这主要是因为当时楼市处于快速拉升期;而2009年年底楼市已经出现颓意,随后史无前例密集出台的房地产调控政策已经让全国楼市进入‘冷冻’期,此时再同时实施紧缩的货币政策,对楼市的影响恐怕就不可同日而语了。”

成渝 “冬天里的一把火”

记者 漆小均 编辑 王晓华

与国内众多城市楼市春节销售“交白卷”不同,成都楼市以春节长假42套的登记备案量,达到了其“稳定楼市”的市场管理预期。而根据中国指数研究院数据信息中心统计,春节期间(2月12日—19日),重庆主城区则以320套、30471.50平方米,均价6553元/㎡,成为全国楼市“冬天里的一把火”。

节后首日主城区新房、二手房销量突破70套之后,截至昨日下午6点,成都市房管局官网即显示,成都六个主城区的商品住宅当日销量即达到233套,总成交面积20571平方米;二手房销量达到109套,面积8062平方米。这一数据几乎已经超过去年、前年同期,而接近2007年成都楼市最火爆的春节。房产商们宣称自己这个春节过得不错。

大年初三到初七,成都蓝光地产在市区开发的4个盘就卖出200多套住宅,销售金额已超1亿元。初一到初七,南湖国际社区不“打烊”卖了160套,销售金额1.2亿元。恒大成都三个楼盘春节期间也卖出了80余套,万科地产卖了近90套,正合地产代理的多个楼盘成交

交有近50套。

对于成都市房管局官网数据和开发商所报数据呈现的上述的差距,锐理数据平台地产研究人员表示,由于备案和数据统计在时间上稍有延后,因此春节期间的成交备案数据其实反映的还仅仅是春节前的成交情况,“成都春节期间42套销售备案数据显然表明,春节前夕是成都楼市的低谷”。

就此,成都市房地产开发企业协会会长王晓白表示,从成都市新开工面积来看,2007年是1500万平方米,2008年是760万平方米,2009年是1300万平方米,但2009年销量达1520万平方米。根据房管局最新统计,当前成都存量房只有328万平方米,是历史最低的。因此今年成都楼市不会出现“供大于求”的局面;加之刚性成本上升和成都地铁1号线即将开通等消息,成都楼市缺乏降价的动力和空间。

对于重庆市场,中原地产数据表示,春节期间(2月15日至2月21日)重庆全市商品房成交量比09年同期翻了一番。但重庆磁机构总经理王雪松表示,现在还不能断言重庆楼市出现向上的“拐点”,关键还得看三、四月份。

全国春节假日期间,上海证券报的各地记者走访了北京、上海、深圳、广州四大一线城市,以及成都、重庆、杭州、海口、三亚这些最受关注的二线城市的房地产市场。与去年或前年的春节楼市相比,很多地方都用了“极度寒冬”、“创近年春节地量”来形容其楼市,唯独成渝两市不降反升,成为这个楼市冬天里的一把火。而我们关注春节楼市的主要目的是希望以此发现今年楼市整体走向的端倪,调查显示,楼市刚刚出现早期萎缩症状,而货币政策或将成为其下一步走向的决定因素。



深圳 楼市极度寒冷 节后成交量将成风向标

记者 彭超 编辑 王晓华

天气冷,但楼市更冷!今年春节长假期间,深圳新房成交仅3套,而除夕至初五前6天,全市新房竟然零成交。业内人士分析称,节后的成交反弹能否延续,将是楼市近期走势的关键。

今年的春节长假自除夕至初六共有7天(2月13日—19日),根据深圳官方数据,今年的春节成为近几年深圳楼市最惨淡的一年。在7天假期里,深圳全市新房成交量仅3套,其中13日至18日连续6天零成交,仅在19日里成交了3套,总成交额为535万元。这远不能与过去相比,2008年春节期间,深圳新房成交36套,去年春节期间,深圳新房也成交了20套。

尽管长假期间仍有一些楼盘在进行促销,不少深圳人在春节期间也都收到了各楼盘的短信促销广告,一些售楼处也有人员值守,但大多门可罗雀。

不过,记者昨日下午在深圳福田多个片区采访发现,节后看房者明显增多,随着回老家过年者逐渐返深,看房市的客户也多了起来。深圳市国土局的成交数据也证实了这一点,2月20日上班第一天,深圳全市新房成交了7套,均价为每平方米16014元。2月21日,成交套数再次攀升,深圳新房成交了25套,成交均价为21445元/平方米。通过数据可以看出,成交价格仍然坚挺。

一位业内人士分析认为,虎年刚开始,现在很难判断全年走势,楼市走势关键在于节后的成交情况,“节后的成交反弹是否延续,将是近期最值得关注的重点”。与一些专家的的关注点不同,他认为国家的政策因素很难去把握,“主要还是要看成交量,如果需求大,即便政策打压,房价短期也难降下来”。

杭州 春节楼市成交“地量” 节后博弈或加剧

记者 吴正懿 编辑 王晓华

今年春节,杭州楼市遭遇历史性“冰点”。杭州透明售房网显示,除夕至年初六的7天长假期间,杭州主城区的预订和成交量均为零。业内人士表示,随着节后大量楼盘开盘,购房者和开发商的博弈将在3月上演。

大年三十,杭州主城区成交和预定均为零,余杭区和萧山区分别成交2套和1套;正月初一至初四,杭州主城区、萧山、余杭区均没有成交或成交记录;初五和初六,杭州主城区依旧零成交,仅余杭区成交2套房。而即使在行情惨淡的去年春节前几天,杭城主城区也成交商品房6套,预定12套。

事实上,从今年1月开始,杭州楼市交易便日渐冷清。2月以来成交量更是急速下滑。2月1日至2月19日,杭州主城区共成交商品房358套,平均每天不足19套;预定数据更

为惨淡,2月份以来仅预定8套,平均一天不足0.5套。而就在去年12月份,杭州楼市日均成交量达到213套。

“今年春节的成交情况确实是历史上最低的,市场观望氛围浓郁”,业内人士对记者说,除了调控预期之外,杭州楼市目前供应量偏少、选择余地小,也是购房者不急于下单的重要因素。春节后,杭州将迎来开盘高峰,共计有31个楼盘将陆续开盘,其中有不少是首次亮相的新盘,如领骏世界、冠宇隼园、雅戈尔西溪晴雪、商博东城印象、滨江城市之星、泰地北上等楼盘,“届时,买卖双方的博弈会更明显”。

对于节后将推房源的售价,多数开发商讳莫如深,表示在开盘前夕才能敲定。

一些外地投资客开始变得谨慎。温州徐女士去年底曾购得3套房,获利颇丰。“近期不会再去买房产了”,她对记者说,“楼市不确定因素太多了”。

上海 开发商、购房者看谁熬得过谁

记者 李和裕 编辑 王晓华

一边是开发商谨慎观望,另一边是购房者拒不出手,春节前后的上海楼市由此遭遇“冷处理”。在业内看来,调控和过节的双重影响势必会打击到整个一季度的楼市成交,而随后的楼市走向则依然取决于调控的强度和价格的变化。

来自美联物业市场研究部的统计显示,春节前5天(2月8日至12日)上海共成交1232套商品住宅,其中12日成交33套,而春节7天长假(2月13日至19日)则只成交了30套商品住宅。来自佑威楼市通系统的数据则显示,上周上海商品住宅成交面积1.3万平方米,环比下降82%;成交均价为19079元/平方米,环比下降了4%。

值得一提的是,上周上海楼市不但成交跌至历史低位,商品房供应更是为零。记者了解到,春节前夕倒是有不少楼盘趁着推出新房源,并有一些优惠活动,为的可能是为新年起个好头,但未出现降价潮,而春节期间各大售楼处基本都放假,甚至促销也均叫停。同策咨询机构分析师倪晓玲认为,此轮楼市调整的不少情况与上一轮有所不同,其中就包括开发商的状态。去年楼市火爆令大部分开发商钱袋充盈,根本不急于在春

节期间卖房,甚至面对调控也有再观望一阵的底气。

无论是对于一手房还是二手房,上海业内普遍判断,鉴于眼下的僵持状态,楼市恢复活跃度还需要耐心等待一段时间,比如到3、4月份。同时,业内认为3月即将召开的全国“两会”还会对楼市施以压力,如果释放出的政策信号很强,调控力度很大,楼市的交易局面恐又会发生变化。“开发商可能会一改此前强硬的态度,对房价作一定程度的调整,来试探市场反应,不过反过来说,届时购房者对楼市的冷淡态度或也将逐渐转暖。”美联物业的分析师指出。

此外,信贷环境也继续影响着交易局面。时下各大商业银行房贷收紧、利率上浮已经成为常态,二手房成交低迷与利率优惠取消、房贷发放速度放慢不无关系。而就在春节前后,先是央行再次上调准备金率0.5个百分点,本周四即将执行,后有银监会发布流动资金贷款和个人贷款新规,要求严格执行贷款面签面谈制度。在业内看来,这些都会进一步加重楼市的观望情绪,而且执行审慎的贷款流程可能无形中拉长贷款时间和抬高贷款门槛,由此部分贷款购房行为还会受到不利影响。

海南 炒房热情退潮 隐现资金撤离迹象

记者 时娜 编辑 王晓华

本应进入“南下过冬”购房旺季的海南楼市,春节黄金周期间并未延续1月的火爆。记者在海口、三亚等城市走访发现,海南的房地产市场同国内其它城市一样,春节期间进入了“冬眠期”,成交萎缩、打折促销重现江湖,1月涨势最猛的三亚楼市,甚至隐现资金撤离的迹象。

大年初七下午,记者走访了海口龙昆南路3家地产中介公司,零零散散的购房者大多只是问问价格,与上个月的门庭若市相差甚远。星福房产的置业顾问付伟告诉记者,因为节前生意火爆,公司在春节期间也安排了值班,但是年初一和初二店里基本无人光顾,初三以后虽断断续续有人来咨询,但基本上只是看看不买。

“海口现在依然是有价无市,但性质已经发生变化。”付伟告诉记者,“节前是卖方市场,大批买房人蜂拥而至,而卖家普遍持借售待涨心理,买不到房、毁约、坐地起价的情况时有发生;年后买家冷静下来,已经不愿意的价格使得他们要么退守观望,要么压价压得厉害,而卖家又不愿意降价,导致成交量大幅萎缩。”他告诉记者,春节期间,他们公司一套房子也没卖出去。

相对于海口的“固执”,三亚开

发商和业主就“灵活”很多。年前还捂盘的一些楼盘已经在春节期间开始推出打折、特价房等促销活动。如三亚海居打出了9.6至9.9折不等的折扣;财富海湾公馆也可打9.8折,三亚湾的一个新盘则推出总价减10万后再9.8折的优惠。另外,一些早前以较低价位买到房子的个人投资者,春节期间也放出一些房子,价格较同片区的也打了些折扣。

建银国际地产分析师王初认为,短线而言,海南房价1月份的大涨,已经充分反映了国际旅游岛的未来发展预期,在各项配套尚未跟上及全国轰轰烈烈调控房地产的背景下,海南房价继续逆势上涨已显疲态。同时,过去海南楼市的泡沫让现在的投资者非常谨慎,不排除一些短线游资捞一把就走,转战收益更高的投资项目。他认为,海南炒房的势头或将告一段落,但只是调整,不会是海南房地产市场中期向上发展趋势的逆转。

但华泰联合证券地产分析师鱼晋华对未来海南楼市的走势并不乐观,他认为,海南的楼市价格已经超过目前的城市综合水平,未来发展预期一次性性高估到位,未来的城市配套发展是一个漫长逐步匹配目前快步先行的房价的过程,且从北京、深圳等地的城市发展经验来看,基础设施的建造完成并不会给房产价格带来另一个爆发式增长的机会。