

楼市旺季风光不美,“金九银十”逐渐枯萎

“反攻”基本失败 京沪穗深楼市演绎微妙分歧

昨天,又一个“金九银十”的所谓楼市旺季鸣金收兵。经历了宏观调控的集中期,往年的全国楼市一片红火的好风光不再,各大城市的房地产市场“季节性大反攻”基本失败,绝大多数市场的整体特征就是“旺季不旺”。

北京、上海、广州、深圳这四个最具代表性的一线大城市里,开发商并未获得预想的旺销成绩,购房者也以观望作为主要选择。同时,表面平静下的市场微妙分歧亦在发生——作为前期“燥热”的典型代表,北京、上海的市场逐渐冷却,而华南板块的广州和深圳则保持了延续和惯性,在稳定中出现了阶段性的小规模反弹。

□本报记者 李和裕

北京 先回温后冷却

随着“国六条”吹响新一轮房地产市场调控的号角,北京一手房交易逐月显示出调控效应,如今看来,“金九银十”也没有逃过。根据北京市房地产交易管理网的数据统计,在6-8月份,北京住宅期房网上日平均签约量分别为474套、441套、387套——北京一手房交易受到调控影响持续回落的状态清晰可见。

9月份的统计数据则显示,北京的商品住宅预售登记量共14176套、约163万平方米,日均约472套、5.4万平方米,与前两月相比呈现出一定回温态势,但没超过6月份,依然属于调控影响范围内。

10月份,截至上周日的交易数据显示,北京住宅期房的网上签约量共10573套、约127万平方米,日均约364套、4.4万平方米,成为调控新政实施以来最低。此外,10月份北京仅有29个住宅项目取得预售许可,比9月份更减少六成。

北京市场人士向记者表示,从整体情况看,在政策面渐趋明朗之后,面对依然存在的刚性购房需求,再加上秋季房展会的助推,但9月份的北京一手房交易稳中有升,基本回到了6月份的水平,但与往年相比自然已不可同日而语。

而到了10月份,缺少动力与亮点的楼市,继续让开发商叫苦不迭,表现出上市量萎缩,市场上只能说热度回升但旺季不旺,整个下半年北京楼市处于“冷却期”的状态已比较明显。

上海 盘整状态未变

自今年调控政策密集出台以来,上海一手房市场也逐渐走入阴影,至“金九银十”也没有走出。

上海“网上房地产”的统计显示,9月份上海一手房成交规模为190.9万平方米、共16769套,比



面对“金九银十”里开发商的卖力吆喝,感知调控力度的购房者已不再盲目追随 史丽 摄

8月份分别增加了17.2万平方米、1073套。有关分析师还向记者表示,由于“金九银十”被开发商视为“救命稻草”,一些楼盘从8月中旬以来就加快了上市速度,但9月份市场整体的消化情况却并不令开发商满意,成交回暖程度与前期市场预期值仍有较大的差距。

至于10月份,来自上海易居房地产研究院的调查统计显示,在10月最后一周,上海的商品住宅新增供应量为24.02万平方米,比前一周又下降37.3%;成交则为35.88万平方米,比前一周小幅上升12.9%,但三分之一却为动迁配套房成交。

易居分析师对记者表示,上海的大多数购房者仍抱着观望态度冷静对待“银十”楼市,如今传统旺季基本结束,虽然统计情况是量升价跌,但总体并未呈现良好的销售局面。随着年关的到来,部分资金链紧张的开发商为尽快回笼资金,

可能利用价格手段刺激消费者的需求,但是降价幅度不会很大。

广州 观望之中企稳

与去年一样,今年的“金九银十”对广州的开发商来说,再次肩负起调控背景下打破市场观望、扭转交易低迷的重任。然而,现实情况并没有预期那么乐观,广州楼市并未呈现调控前供求两旺的景象。

据了解,在8月份广州的一手房交易出现“量升价跌”的情况下,9月份以来的广州楼市却没有再起高潮,传统旺季只是继续着调控影响后稳中有热的局面。来自广州市国土房管局“阳光家缘”的统计数据就显示,自“国六条”正式实施,广州住宅的月成交量就从5月份的7000多套降至6月以后的5000多套。8月份,广州商品住宅成交共5322套、约60万平方米。9月份,广州商品

住宅成交共5920套、约66万平方米,虽有所回升,但未能回到调控之前的水平。

“十一黄金周”以来的广州楼市也过得差强人意,被市场人士称作“平湖秋月、波澜不惊”。虽然促销战早早打响,但与往年各开发商纷纷抢先推盘的热闹相比,这次,广州楼市的旺季供应量并不充足,有关统计显示仅2万多套,低于今年“五一”前后。市场内观望气氛也未被稀释,有调查显示八成以上的广州人表示放弃买房。

深圳 仍阶段性反弹

调控新政实施后的6、7、8三个月,深圳新房价格增幅均居全国第一,这也为深圳房地产市场带来了不小的发展压力。据了解,在调控政策逐步到位后,深圳一手房市场也发生了不小的变化,7、8月份的新房交易量都只在3000多套,9月份开始则出现

阶段性反弹。

根据深圳市国土资源和房地管理局的统计数据,8月份深圳商品住宅的交易量为3881套、约38.5万平方米,9月份则升至5718套、约51万平方米。但整个三季度,深圳商品房154.54万平方米的销售面积环比二季度下降了33.43%,可见调控形成的影响,传统旺季已不再是全年的高峰。

而10月份以来的情况又显示出高位盘整状态,来自搜房网的数据显示,10月最后一周,深圳新房共成交1459套、约14万平方米,比前一周又分别下降22.4%和15.3%。分析师表示,总体看来成交量与成交金额都呈现下跌趋势,显示出需求量有所减少,可以看出市场观望心态还是比较普遍。另有一些机构则预计,深圳新房成交的小高峰将延至年底出现,因为房地产项目虽自9月份开始宣传攻势,真正发挥效应还有相对的滞后性。

二手房市场:波澜不惊中期待落空

□本报记者 唐文祺

在今年房地产调控政策全方位、多元化作用下,这次的“金九银十”似乎更有风向标的意义,而纵观这两个月来京沪穗等一线城市的二手房市场,总体表现只是波澜不惊,中介的满怀期待基本落空。

北京 先扬后抑

记者从北京我爱我家、中原地产等各中介得到的数据显示,9月份北京二手房市场较之8月份有所回暖,也超过去年同期。如我爱我家制作的北京二手房综合指数就显示,9月份的指数比去年同期攀升232.28点,涨幅为19.58%。

北京我爱我家市场研究中心的分析指出,随着国家宏观调控政策效果初显,9月份北京二手房市场内的观望气氛有所消散。北京中原地产三级市场研究部的分析师还表示,由于调整二手房交易计税价格从10月份开始执行,导致众多购房者赶在截止日期前办理过户,从而市场也出现一个交易小高峰。

但随之而来的10月份,市场却并没有持续向上发展,无论在买卖还是在租赁上,北京二手房市场10月份的交易量与9月份都是基本持平。北京中原地产三级市场研究部的分析师介绍,10月份北京当地实行新的计税价格,对一些

购房者的置业计划形成“干扰”。如朝阳区由于二手房集中度高,受到计税价格影响较大,交易量出现明显下降;朝阳北区、海淀区及南区等区的交易量则基本平稳,成交均价也有所上涨。

上海 交易平淡

对上海而言,二手房市场没有了去年的大起大落,在今天的“金九银十”显得平静许多。据上海房产之窗网提供的数据显示,上海二手房市场自去年5月份下跌以来,在今年4月份又开始抬头,随后的总体态势一直是“稳”字当头。

与去年同期相比,9月份上海的二手房指数下降了55点,环比8月份也小幅微降了1个点。分析师指出,虽然上海在9月初开始执行《上海市存量房地产经纪和交易合同网上备案办法》,但这并不是造成下调的主要原因。“由于新房市场开始进入促销时节,开发商推出的种种‘优惠’手段使得二手房客户开始分流。”分析师这样认为,“调控开始后,上海二手房市场买卖双方一直进行着‘拉锯战’,整体市场只能依靠部分区域的动拆迁需求支撑,这直接导致了‘金九’成色不足的结果。”

而在同样被寄予厚望的“银十”,上海二手房市场的表现也是不尽如人意。据美联物业市场

研究部提供的成交数据显示,虽然10月份上海租赁市场表现良好,但交易市场依旧呈现胶着状态,整体交易量基本与9月份持平,并无明显突破。美联物业上海地区总经理冯泓睿还表示,根据目前上海二手房市场“看房量增、成交量平”的实际情况,预计类似的市场表现还将持续一段时间。

广州 死水微澜

广州二手房市场同样没有受到“金九银十”太大的带动。据广州官方阳光家缘网提供的数据显示,9月份的广州二手房成交量为5578套,较8月份的6342套反而有所下降,但成交均价均有小幅上扬。

中国指数研究院二手房研究中心提供的资料表明,9月份的广州新房市场表现较为活跃,导致原本有意向购买二手房的客户开始分流向新房市场。而且广州房地产调控细则初稿的出台,对于许多购房者产生一定影响,市场上观望态势比较明显,从而使得供求力量产生变化。

而10月份虽然经历了一个长假,但除了荔湾区之外,其他几个区并没有出现较大起伏。广州中原地产研究部提供的数据显示,10月份广州二手房市场的成交量比9月份有微弱上扬,成交均价也上升了0.9%,达到5970元/平方米。

■楼市表情

开发商 心寒调控阵痛

□本报记者 于兵兵

今年的“金九银十”,开发商们无法再喜悦地看着“盆满钵满”的入账。进入“后宏观调控”时代,规范的市场准则带来的改革阵痛与政策真空期的迷惘,令开发商们深刻体验着市场的人情冷暖与变化无常。

童华经理(化名)是一家华南大型房地产开发企业的上海处负责人之一,他的任务是将年度投资计划中数十亿元的大笔资金有效支出。找地、找项目成了他的核心工作内容。但是,调控以来,因别墅开发项目政策上受阻,原本定位为开发中高档别墅,尤其是城市中心区域经济型别墅项目的该公司无法推进原有计划。“每天都有很多项目中介找上门来,可一方面是一些项目背景繁杂,不大敢接,另一方面项目不符合我们对产品类型和利润率的考虑,所以都没有结果。”

童华称,他也尝试着与意向区域的相关政府部门接触,但受宏观环境的影响,土地出让与项目转让的透明度日益提高,私下合作的空间已经不大。无奈之下,童华带领的团队进入公开“招拍挂”市场,在上海今年一号、二号土地出让公告中的40幅地块中寻找中意的目标。“但是,即便能够拿到地块,政策限制多,我们开发商想顺利开工、销售也并非易事。”

据戴德梁行某地产分析师介绍,目前,一些外资房地产开发项目早已拿到地块,但规划迟迟未能审批过关。“主要是不少地方的‘70-90’政策细则其实并不明确,每个项目应该怎样操作住房结构比例,相关部门针对每一个项目还没有给出具体的说法。”这位分析师介绍。

审批未通过并不代表可以消极怠工。“开发商们只能设计多种可能的方案,以及配套操作办法,只等审批通过后立即开工。”面对政策原因带来的时间与工作成本的损失,这位分析师表示开发商只能认同和配合。

另一边,已经进入销售环节的开发商日子也并不好过。“金九银十”时期,大量楼盘打出各种促销手段,或直接或变相的降价并没有引来销售热潮,虽然此后个别楼盘传出购房连夜排队购房的消息。但业内人士指出,一些地段较好,品质尚可的楼盘热销并不能说明楼市已经整体走出销售低谷,市区周边的大量供给仍使开发商处于巨大销售压力之下。

而之所以仍有很多地产巨头不惜血本地“招拍挂”市场拿地,并大举收购成熟物业。专家认为,长远来看,中国巨大的住房刚性需求仍可支撑未来较长一段时间的地产牛市。在这一过程中,开发商“大鱼吃小鱼”的优胜劣汰也将激烈异常。

购房者 博弈中有妥协

□本报记者 于兵兵

在政策频出的房地产市场,表面上是风平浪静的销售淡季:中介门店门庭冷清,生意萧条;多数售楼处询问者多,下单者少。背地里则是一场惊心动魄的买卖双方心理大战。上海房地产评论人林戈指出,何时打破楼市观望与沉默,就要看这种买卖博弈谁会最终妥协。

27岁的林先生手中握着自己积攒和家人“支援”的30余万的购房首付款,只等买到称心的房子就立即完婚。宏观调控下,深知楼市博弈规则的林先生还是下了定单。但是,原本他看好的上海浦东世纪公园板块某楼盘因为二手房个税原因已经由调控初期的单价13000元涨至15000元/平方米,于是他只好转向另一个房龄稍长,小区规模稍小的楼盘。

“因为税费增加的原因,卖房人将成本嫁入房价是调控初期必然的现象。”中原地产的一位分析人士认为,林先生所处的正是这样的阶段。“但是,如果等到一部分炒房人已经无力支持房产持有成本时,降价抛盘现象才会集中出现。如果这一过程中刚性需求量比较大,就可能出现略微降价引来‘争买’,再引导出新一轮价格坚挺的局面。”分析师称。

显然,当像林先生这样的刚性需求者大量存在,楼市的价格博弈就将是小幅波动,并复循环的过程,大涨与大降的可能都不明确。

全国市场究竟有多少刚性需求,并不能找到准确的统计数据,一些已经公布的调查显示,上海目前买房人几乎90%以上为自住用房,即刚性需求。北京、广州、深圳等城市的购房投资比例也在下降。一个有效的证明是越来越多的购房者选择少量按揭,甚至一次性方式支付房款。“炒房人的特征是尽量少用自有资金,能多贷就多贷款。”中夏律师事务所律师倪志刚称。据了解,北京一次性付款买房的比例已经达到市场总量的近50%。

“我们担心的是,政策导向可能令开发商或卖房人在资金快速回笼的压力下降价销售,以打破买房人的观望情绪。那么一旦大量处于观望状态的买房人重新入市,是否还会引来新一轮的房价上涨呢?”上海市民刘先生向记者表示自己的担忧。

■记者观察

“王小二过年”将是宿命

□本报记者 柯鹏

面对新一轮又一轮的宏观调控冲击,曾经被寄予厚望的楼市“金九银十”草草落幕,只剩下开发商几声无奈的叹息。

“金九银十”本来就是开发商和销售商的炒作,数据可以说明一切。在上海,2003年9、10月份两个月的成交量是全年的30%,2004年降到21%,2005年又降到15%。所谓楼市旺季,早已是“王小二过年,一年不如一年。”易居研究院房地产发展研究所所长李战军坦言,“金九银十”并不具备神秘作用,已经变成“平常九十”。

然而,经历了漫长苦夏的惨淡经营,开发商、销售商们并未放弃这两个月的努力,一场“绝地大反攻”依旧有声有色。降价促销、找人“包销”,那是常规武器的阵地战;占领舆论高地,制造旺销假象,引导即时购房理念,则是高出一等的心理战;而通过土地市场上的权利寻租和房价转移来减少自己的利润损失,则可以说是已经深入到间谍战的境地了。

可惜,战术再多,购房者持币待购不买账,到头来还是

一场空。最新的系列数据已经给出“金九银十”的成绩单,在大多数城市,这两个月的市场行情都是再普通不过的秋季行情,并未出现往年那样盛夏淡季后的爆发性增长。那么,为何经历了这么些年的持续调控,经历了这么多天的“高空轰炸”,大多数购房者还是认定房地产业依旧暴利太多,泡沫不少,而不愿意轻易“入瓮”呢?

诚如北京科技大学管理学院教授赵晓所言:权力与资本的结盟,造就了行业性的暴富。在各方利益纠结的房地产市场,一些地方官员们由于种种灰色收入的存在,一些开发商由于种种灰色投入的支出,变着法子导演了市场的畸形发展——唯有破除这些地方的房地产业中的权力和资本联盟,才能稳定房价、稳定楼市。

这将是一场旷日持久的战役,胜利是必须的结局。这期间,斗争的波折可以预见,多空的结果也将白热化,而最终的结果必将是,“金九银十”摆脱不了“王小二过年”的最终宿命,逐渐淡出楼市的记忆,成为平稳发展的房地产市场行情中,每年平常可见的、小小的一朵浪花。