

Focus

# 楼市降价真相:京沪作秀,只有广州在“真摔”

广州领头,京沪联动,中国最重要的三个楼市主战场竞相显露调整的征兆,结局谁人能料?

随着从紧的货币政策出台,随着房贷新政发挥影响,随着住房保障工作深入推进,国内房地产市场的预期正在发生根本性逆转:房价有所调整、房地产股腰斩、土地拍卖流拍、捂盘囤地退潮等现象开始浮出水面。

但是,这些调整究竟是开发商的集体作秀或营销手段,还是市场“拐点”已经真的到来?究竟是楼市淡季的惯常表象,还是市场的确已经不堪重负?究竟是调控之后结构变化的良好效果,还是一次恶性的非理性下滑?

楼市降价的真相究竟怎样?带着这个问题,上海证券报记者开始了为期两周的三地走访调查。

◎本报记者 李和裕 于祥明 见习记者 周鹏峰

## 广州 连跌三月 波及周边城市

阳春三月,广州楼市“打折风”趋劲,但依然无法阻挡楼市量价齐跌之势。均价下跌,成交量反而萎缩,这是不正常的,也不是宏观调控所预期的。”合富辉煌首席市场分析师黎文江这样表示。

### 看相 整体降幅20% 个别房价近腰斩

国家发改委和统计局公布的今年2月全国70个大中城市房屋销售价格数据显示,虽然房价仍维持在同比两位数增长的高位运行水平,但有14个城市的新房价格出现环比下跌,其中广州的新房价格已经是自去年12月以来连续第三个月下跌。

去年12月,广州万科金色康苑以14000元/平方米的均价开盘,远低于之前透露的20000元/平方米以上的价格。作为行业老大,万科的降价行为加剧了市场的观望气氛。由此,一轮席卷广州楼市的降价风潮拉开序幕。

近期,富力地产部分楼盘更推出“首期免息月供计划”、“11万元即可轻松入住”或“最大8.3折”等优惠营销策略。万科和富力地产在售楼盘太多,不得不降价。”业内人士告诉记者,但一些跟风楼盘成交量并不大。

某上市房企负责人甚至告诉记者,公司在售楼盘成交量萎缩,一季报业绩堪忧。显然,富力与万科降价举措的叠加效应正在为自己积聚人气的时候,加剧了广州楼市的观望气氛。

中原地产项目总经理黄韬则告诉记者,公司在广州代理销售的近20个楼盘成交量下降50%,相对去年10月,整体降幅幅度达20%左右。比如位于天河的侨英花园,去年1月开盘价10000元/平方米,10月达到峰值16500元/平方米后开始回调,目前降幅达20%。可以说,去年价格

升得多的楼盘,今年降得也多。”更引人注目的是,广州的示范效应已波及周边二线城市。

就在近日,佛山市建设局公布,今年2月佛山全市新建住宅成交套数1689套,比1月成交量减少逾五成,成交均价5314.12元/平方米,低于1月的5646.09元/平方米。

另有东莞万科运河东1号对某银行推出最低七折的团购优惠价,更引发“东莞楼市跳水”之说。不久,运河东1号对一证券公司再推团购优惠,均价5500元/平方米。

记者致电紧随万科降价步伐的景湖湾畔,销售人员称,在一定期限内,无论户型朝向等不同因素,均可享受七折的价格优惠。

东莞丰泰城销售人员则告诉记者,丰泰城在东莞虽然不是第一个折扣楼盘,但却是降幅最大的楼盘。就算万科不降,我们也要降。这是大势决定的。”据了解,去年该楼盘开盘价8000元/平方米,均价7000元/平方米,现在则起价4300元/平方米,团购者、二次购房者更有其他优惠。

目前房价的下跌,是对去年广州平均房价大幅上涨36.2%后的一种理性回归。36.2%的平均涨幅意味着有的区域或楼盘价格甚至可能有50%至80%的上涨幅度,这是一种非理性的上涨。”黄韬认为,据《2008广东房地产蓝皮书》介绍,去年1至11月,广州、东莞商品住宅同比升幅接近35%,价格呈创纪录式地上涨,去年前三季度更被称为20年来广东楼市难得的“黄金时期”。

### 探源 开发商维系资金链

很多开发商把责任推到政府身上,其实是市场承受不了,有效购买力严重不足。”房地产专家韩世同有自己的一番见解,如果不启动投资性需求,市场很难短时间内回暖。以前是投资推动,但

目前在高位购房的投资者已经被套了,广州不像北京、上海,楼市缺乏大量国际资本的支撑。”

而开发商对房价下跌则另有分析:同一楼盘各单位本身就有价差,以我们自己的某个楼盘为例,园景比较好的均价7000元/平方米,但是靠路边的最低4000元/平方米,整个楼盘均价6000多元/平方米。如果我把所有的单位都做成6000多元/平方米,再把路边的这些单位拿出一些来做特价房,打七折也是4000多元,你能说我真的降价30%?但我也不能否认部分楼盘让利可能确实很大。”

折扣等降价措施实际上更多是市场处在低位时期吸引人气的一种营销策略。”粤宏远总经理钟振强的看法与之颇为相似。

但也不排除开发商有套现的压力,因为今年处于银根紧缩的状态,如何保持资金链的延续,是很多开发商面临的共同问题。”钟振强进一步分析认为。

在近日保利地产及香江控股的年度股东大会上,如何确保资金流的延续性,成为了管理层报告的重点,也是投资者关注的焦点。

香江控股董事长翟美卿明确提出,公司将在今年加快楼盘的销售速度,以更快回笼资金。年报显示,香江控股的资产负债率接近70%,资金成为公司进一步扩张的最大绊脚石。近期频推优惠营销策略的富力地产,资产负债率则高达140%。

对于一些融资渠道单一的中小开发商而言,对回笼资金尤为倚重。目前中小开发商资金中25%左右为自有资金,25%左右为银行贷款,销售回笼资金占了近50%,而以前三者的比例基本为各三分之一。”韩世同介绍说。

现在已有一些中小型房企,因为资金不足,有出让项目或者找合作方共同开发项目的情况。”黄韬告诉记者,万科在这个时候大打折扣牌,积极回笼资金,便可在合适的时候收购一些较小的公司。”

交易量持续走低。”一位业内人士表示。记者也注意到,按照北京市房地产交易管理网的记录统计,今年2月的网上认购数和网上签约数分别为3628套和2823套,而去年同期的这两个数值分别是4295套和6604套,同比分别下降了15.5%和57%。另从每日签约数估算,目前成交量也较去年下降了约50%左右。

对此,业内人士分析指出,连续六次加息,加之对第二套房房的限制,以及经济适用房、限价房、廉租房等保障性住房政策的不断出台,在一定程度上改变了人们对于房地产市场的预期。

特别是今明年一大批保障性住宅投入市场后,会明显缓解实际刚性需求的压力。”中国指数研究院副院长陈晟说。

3月初,北京市建委主任隋振江向媒体透露,今年北京保障性住房的供应面积已经确定为800万平方米,相比去年530万平方米的供应量,大幅增加了51%。

这正是本次市场观望与以往的不同之处,也正是由于上述原因,房地产专家普遍认为,目前北京楼市进入了购房者和开发商集体观望期。虽然随着3月传统销售回暖季节的到来,部分开发商开始以打折的方式促销,期望增加销售量,但回暖迹象并不明显。



## 上海 只被万科特卖“闪了下腰”

与北京的情况相似,上海楼市也只是被“拐点”闪了下腰。虽然市场内的一系列现象以及数据表明上海的房价有下行趋势,但购房者甚至业内人士并没有感觉到。

### 看相 大都摆出不降价姿态

作为当年楼市重要的“风向标”之一,本周一刚结束的“上海之春”房产展示交易会恐怕让开发商和购房者都感到失望。

对开发商来说,房展会显示出楼市的“虚假繁荣”之相,人流量比去年那届下降了5%,成交及意向金更下降了30%;对购房者来说,多数人只是来“打样”的。

携楼盘前来参展的开发商也是态度各异。如以大华为代表的开发商旗下楼盘价格坚持去年水平,无论是位于浦东、均价18000元/平方米的“锦绣华城”,还是位于浦西、均价17000元/平方米的“御品水岸”,都摆出一副不降价的姿态;上月曾95折特卖的万科新里程也“重回”17000至18000元/平方米的均价高位,销售人员甚至称本周六将开盘的万科金色雅筑还会比同地段的万科新里程卖得贵。

一小部分开发商则开始采用送装修、赠家具、免2%契税等方式进行暗降;还有一些楼盘定在4.5月份开盘,销售人员对外表示房价尚未确定,但先期登记届时可享受98折优惠。

前一阶段万科打折销售,客观上反映了开发商配合政府宏观调控,是超前主动规避市场可能潜在的风险,并快速回收资金避免被动的考虑。当然,这会对其他开发商产生不小的心理影响和示范效应,但目前来看,上海楼市还未迎来促销高潮。”分析人士指出。

为了自身利益这一共同的目标,开发商阵营发生着变化,但他们却难以改变购房者的预期。

我觉得供需关系是决定房价的一方面,但现在还有一方面就是大家的预期。今年许多大城市的楼市进入了观望,但像去年那样在观望后一下子爆发的情况不会重新出现。”中国指数研究院华东分院副院长陈晟表示。

数据也能说明一些问题。如在刚刚过去的3月上半月,佑威房地产研究中心发布的报告显示,上海一手商品住宅(剔除动迁配套房)的成交量为36.92万平方米,虽然环比增长了33%,但是相比去年同期则下降了39.7%;此外,去年同期的成交量环比增长率高达121%,是3月

上半月涨幅的近4倍。

而在连续上涨一年之后,上海新建商品住房价格在今年2月首次出现环比下跌。国家发改委和统计局发布的报告显示,2月上海房屋销售价格增长停滞,房价与1月持平。其中,新房价格还出现了0.1%的环比下跌。

房价“拐点”论的纷争多少反映了群众对缓解住房难的企盼,而当前的上海住房市场就处在新一轮调整期的前夜。”中房上海指数办公室的分析师指出,虽然上海住房价格总体没有出现调头,但成交量收缩,价格涨幅平缓,许多开发商延缓开盘上市并扛住房价,购房者则持币观望耐心等待,市场博弈正在进一步演进。

### 探源 期待购买力恢复性上涨

面对上海楼市的“摇曳”姿态,开发商选择了“慎行”,业内人士则选择了“观望”。

其实道理很简单,一些前期涨价太多和地段较偏的楼盘,开发商在价格上往往比较容易松口,而市区的品质较高的楼盘,开发商肯定不太会选择降价。”佑威房地产研究中心主任薛建雄如此看待开发商之间的态度分化问题。

至于房价走势,资深评论人士蔡为民则认为,上海房地产市场的利好因素正在不断减少,政策调控加紧、房贷大幅度萎缩、产品价格上涨而购买力下降等等,让大家再去期待房价有一个大幅度的飙升是不可能的。

中国指数研究院华东分院副院长陈晟也认为,政策已经开始深层次地影响房地产业,随着中小户型楼盘及保障类楼盘的开发及供应逐步放大,未来“技术层面”导致的短期供需不平衡的情况不会出现。由此我坚信房价价格的涨幅一定会趋缓。”

不过,薛建雄却认为,在国家经济快速发展、人民币升值也较快的背景下,上海以市区为主的房价不涨才是没道理的。而之所以现在楼市过冷,一个原因是前期涨得太快,需要一个缓冲再接受的过程;另一个原因就是购买力被过度抑制,其中购买市区住房的有钱人主要是受房贷新政影响,中低收入者则是基于政府正推行各种保障类住房而不急于购房。但是,在去年购买力过度释放的情况下,再抑制购买力,一旦搞得不好,如银根松动或者出现其他的融资渠道,也有可能重新出现新一轮像前年至去年那样“先抑后扬”的报复性上涨。”

### 网络调查

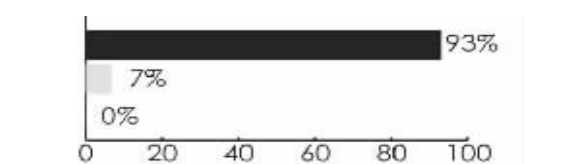
## 逾九成购房者认为房价还是太高

◎调查策划:柯鹏 李和裕  
统计整理:实习生 朱宇琛

房地产市场正步入全面收紧期。未来一段时期城市居民对购房的消费意愿如何?购房可承受的心理价位又会出现哪些变化?上海证券报·中国证券网与搜房网进行的联合网络调查显示,93%的受访者认为目前房价太高;56%的受访者今年的购房态度是观望;50%的受访者则认为今年房价会有所下降。

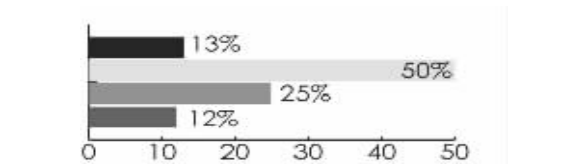
### 1.您对未来房价的看法?

- A.太高。 93%
- B.适中。 7%
- C.偏低。 0%



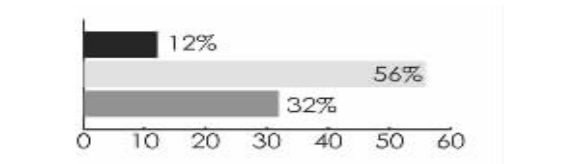
### 2.您能接受的购房价位是多少?

- A. 5000元/平方米以下。 13%
- B. 5000至8000元/平方米。 50%
- C. 8000至10000元/平方米。 25%
- D. 10000元/平方米以上。 12%



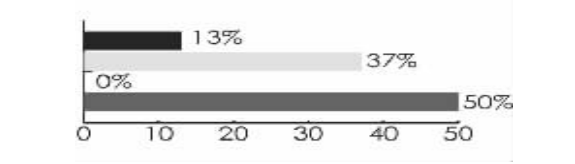
### 3.若您已有购房意向,今年会不会出手?

- A.会。 12%
- B.看看再说。 56%
- C.不会。 32%



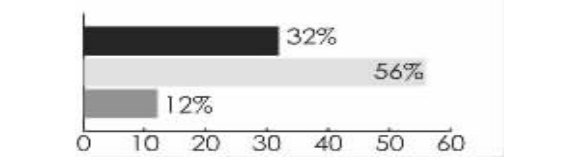
### 4.您认为今年房价走向如何?

- A.继续快速上涨。 13%
- B.会上涨但幅度不大。 37%
- C.基本与去年持平。 0%
- D.会有所下降。 50%



### 5.您认为今年政府对楼市的调控态度如何?

- A.会继续加大调控力度。 32%
- B.力度基本不变。 56%
- C.调控措施已经出尽。 12%



### 记者观察

## 摇摆之间,房价站在“十字路口”

◎本报记者 李和裕

“如果打折潮进一步持续,那么,降价还会远吗?”眼下,关注楼市的人们都在暗自思量。

的确,以广州、北京、上海为代表的三大一线城市的情况反映出房地产市场正在发生变化。开发商虽然没有全面挑起价格战,但打折优惠让利声音已经此起彼伏;与此同时,面对开发商的放低姿态,购房者并不买账,房价的略有松动并没有带来交易量的回升。

于是,楼市就在政策调控发挥进一步影响时步入了“临界”状态,房价就在买卖双方博弈时处于“摇曳”之间。

但是,我们必须清醒地认识到,目前购房者似乎取得初步胜利还是有市场方面的客观原因的。毕竟,一季度一直是楼市的淡季,哪怕是在全国房价突飞猛进的去年,开局头三个月也是一幅萎靡不振的样子。加上去年房价一度上涨过快、购买力透支及四季度受到调控影响等一系列因素累积产生作用,楼市由此陷入低迷。

不过,不少市场人士也对后市作出预测。

“估计广州楼市将在5月回暖,并在均价达到8500元/平方米时企稳。”合富辉煌首席市场分析师黎文江表示。

“预计伴随着3月市场供应的明显增加,4月后的楼市还是值得期待的,目前上海楼市只是处于一个‘蛰伏期’。”易居房地产研究中心经理汪波也对后市比较乐观。

所以,购房者不能被初步胜利冲昏头脑,还需等待下一阶段对楼市的“试金”结果。也只有等到一个初步结果后,今年的楼市走向才会进一步明确。

“可以说,在政策导向日益明朗的前提下,楼市似乎来到了一个十字路口,而下一站究竟位于何方,将取决于政府的实际行动与市场参与主体的抉择。”上海五合智库顾问有限公司总经理邹毅分析指出。

## 北京 房价并未出现明显下降

虽然打折声四起,北京市房价开始出现松动迹象,但上海证券报记者在调查后发现,北京房价并没有出现明显下降。

### 看相 打折的不少,降幅却不大

现在均价14000元/平方米,其中二居90平方米左右南北通透户型,5层的价格在13100至13300元/平方米,14层的在14200元/平方米。”北京万科中粮·假日风景的售楼小姐说。

她告诉以客户身份询问的记者,目前该楼盘折扣已经恢复为住宅统一折扣,即一次性付款9.5折,按揭贷款9.8折。记者注意到,根据北京市房地产交易管理网3月18日的数据统计,万科假日风景项目已经签约52套,成交均价为13075元/平方米。

值得注意的是,3月11日,该项目开盘销售时,均价为13800元/平方米,开盘当日购买可以享受一次性付款9.3折的优惠,按揭贷款则为9.6折。

同样以客户身份,记者从位于北京西南三环的万年花城售楼处获悉,其在售现房均价16000元/平方米,一次性付款9.8折,按揭贷款9.5折。据了解,3月20日后,万年花城项目将推出新房源,价格

每平方米还将微涨约七八百元。

而记者了解到,去年10月左右,万年花城楼盘项目均价还在12000元/平方米。今年以来,则一直保持在16000元/平方米的水平,其价格没有明显下降。

正是由于上述原因,北京购房者普遍感觉房价没有下降。本周国家发改委和统计局公布的最新统计数据也显示,北京新建住房销售价格2月仍以16.5%的涨幅处于70个大中城市中的第五位,且这一涨幅超过了70个大中城市11.8%的平均涨幅。

对此,万年投资集团万年长兴置业总经理黄玺庆也向记者表示,北京房价并没有下降。打折仅仅是一种营销手段,并不意味着价格松动。考虑到北京住房的刚性需求,北京房价下降不太可能。”

然而,可以肯定的是,京城楼市打折声四起却是不争的事实。对此,链家地产一份有关北京打折楼盘的调查报告也指出,目前北京市场打折项目占到调查项目的79.5%,具有一定的普遍性。有一成左右的项目打折幅度在95折及以下,属于大幅让利行为。

### 探源 开发商都还想看一看

实际上,最可怕的事是住房