徘徊在低谷大半年的楼市突现“回暖”行情

“杀跌反弹”还是“全面复苏”?

徘徊在低谷大半年的南京楼市,春节后成交量持续攀升,3月份前两周,新房成交2800多套,认购量3500多套。与此同时,全国部分大城市楼市销量也开始回升。这一波“回暖”,究竟是短期释放还是长期趋势?记者进行了采访。

3月16日,一位观展市民从一家参展商的打折广告旁经过。3月15日,被誉为楼市风向标的“上海之春”房展会拉开帷幕。但龙头企业集体缺席、会展规模缩水、打折楼盘偏少,购房者信心再次受挫。这说明虽然3月初的楼市有过一小波活跃行情,但市场僵局远未打破,观望氛围加剧。 新华社发

A 楼市突现“回暖”行情

●组织者原本安排了12辆大巴,可随着看房人不断增多,最后不得不临时又叫来3辆大巴。

●南京市民于先生说,远郊房价已降到了7000多元,近郊1万元左右,感觉再降的空间不大了。

从最低谷时日均认购不足100套,到近期接连跨上两三百套关口,二手房成交量在最近一个月达到4500套,已接近常年水平,南京楼市似乎在短期内突然“回暖”。

记者3月初采访某网站组织的看房团发现,组织者原本安排了12辆大巴,可随着看房人不断增多,最后不得不临时叫来3辆大巴。“最近的看房团常常人员爆满,一两百人一下子涌进来,售楼处都装不下。”某楼盘销售人员说。

记者采访了解到,这一轮“回暖”首先从郊区刚需楼盘开始,江宁、江北低价位楼盘托起来大部分交易量。此后,改善型、高价位楼盘也开始升温。“凤凰熙岸”、“高科荣域”等高价格项目,开盘当日即售罄。“中海地产”在南京的两个项目开盘当天销售额达到11亿元。

南京市民于先生说,原计划上半年观望,下半年买房。“虽说房价回调的远远不够,但是现在销售速度很快,而远郊房价已降到了7000多元,近郊1万元左右,感觉再降的空间不大了。”

南京楼市的表现并非个案。据新华社房地产价格监测系统监测,2月份的第四周(20日至26日),全国14个一、二线城市新建商品住宅成交套数环比增长26.7%,同比增长15.3%,创造了今年单周销量的新高。其中,北京环比增长238%,为2700多套。天津、南京、杭州、深圳、厦门、成都环比增长均超过30%。

北京二手房3月份前两周成交量突破4000套,这是去年12月北京执行新的二手房最低计税价格标准以来,市场成交量的最高点。

随着商品房交易量的上升,土地市场也有复苏迹象。东莞市近期有两幅土地溢价出让,在沉寂了两个月之后,合肥、南京均开始推出土地。“龙湖地产”出现“十亿周末”,该集团还将今年的销售目标定为390亿元,在去年销售额的基础上增加了10亿元。

B 多种因素促进交易回升

●高库存迫使开发商加大打折力度,价格一旦接近购房者的预期,积蓄已久的需求就会“一触即发”

●有市民表示,楼市的“回暖”还有开发商造势的因素。

记者采访了解到,这一轮楼市“回暖”与楼盘新一轮降价直接相关。

第一是开发商“以价换量”范围扩大,吸引购房需求加快“入场”。今年以来,除了中海、万科、恒大、龙湖等去年就开始降价的开发商,又有保利、招商等全国性大型房企加入降价的行列,这些品牌房企的促销行为带动越来越多的中小房企效仿。

南京网尚房地产统计,2月以来南京的房价指数已经回到了2010年上半年的水平,打折楼盘已占总数的七成。亚豪机构的监测显示,目前,北京有超过八成的在售项目正在进行着不同程度的打折促销,其中比价格高峰期回落幅度超过20%。

一些大力度促销方式也在加速销售。南京近期有多家楼盘推出几年前曾经出现的“一成首付”。即购房者原本要支付三成首付,现在只需支付一成,剩余两成先由开发商垫付,购房者要在约定的时间内无息还清。

上市公司“365网”董事长胡光辉表示,高库存迫使开发商加大打折力度,价格一旦接近购房者的预期,积蓄已久的需求就会“一触即发”。

第二是存款准备金率下调,银行信贷政策保障首套房贷,以及差别化利率执行加快了交易速度。

南京链家地产经理舒莉莉介绍,央行2月下旬下调存款准备金率,数千亿元的流动性被释放,必然有一部分资金会进入房地产领域。去年房贷常常两三个月都办不下来,成交量自然上不去,今年下款速度快多了,10天半个月就办好了,这也促进了成交。近日,一些银行开始下调首套房贷款利率,这对购房者来说无疑是一大利好。

第三是刚性需求顶托市场。南洋地产中国区总经理钟沛介绍,快速城市化带来的庞大刚性需求不能忽视。据第五次人口普查统计,南京市“十一五”年均增加常住人口18万人。调控两年来,南京住宅库存虽然超过5万套,达到历史高位,但是现在1个月就能消化5000套。

采访中也有市民表示,楼市的“回暖”还有开发商造势的因素。近期南京楼盘的“退换房率”居高不下,据房管局统计,有的楼盘退换房超过100套,说明有不小的水分。 (本版文字均据新华社)

C 杀跌性反弹还是实质性复苏?

●“预计这一轮反弹只能持续到4月底,因为调控不会终止,积压的刚需两个月就能释放。”

●开发商日子并不好过,今年资金链比去年还要紧张,除了降价,没有任何出路。

记者采访了解到,对于近期成交上升,业内出现不同的看法。

“365网”研究院院长李智认为,两会上传达出的“房价远远没有回到合理价位”的信息,这实际表明了国家对楼市进行长期调控的决心,“调控远未结束,房价仍需回归”,对市场预期必将产生很大影响。

李智表示,根据对长三角7个城市的近期成交情况分析,这一轮回暖属于“杀跌性反弹”,因为80%的交易与降价有关。“预计这一轮反弹只能持续到4月底,因为调控不会终止,积压的刚需两个月就能释放。”

“目前全国楼市成交量和价格都在向下走,难言回暖。”中指院(华东)研究总监曹旭东说,近期楼市的特点是单个楼盘价格“跳水”引发的“点状”放量,不降价的楼盘乏人问津。这实际是开发商获利“回吐”的过程,也是一种行业自救。

香溢置业江苏分公司副总经理张良表示,开发商日子并不好过,今年资金链比去年还要紧张,银行贷款、信托、债券等融资渠道纷纷被“堵死”,除了降价,没有任何出路。因此还不能说是全面回暖。

江苏省政府参事室主任宋林飞表示,近期投资者入市再次折射出楼市调控的复杂性。当前投资渠道匮乏,房产本身具有投资价值,一旦形成看涨预期,极易跟风,甚至进入“癫狂”状态。要让房价持续回归,仍需不断强化调控预期。

新闻链接 >>

2月份我国4个城市新建商品住宅价格环比微涨

继1月份全国70个大中城市新建商品住宅价格环比全部下降或持平后,2月份有4个城市的新建商品住宅价格环比出现上涨,但涨幅都没有超过0.1%。

国家统计局18日发布报告,今年2月份我国70个大中城市中,新建商品住宅价格环比下降的城市有45个,持平的城市有21个,环比价格上涨的4个城市涨幅均未超过0.1%。

从同比情况看,70个大中城市中,新建商品住宅价格下降的城市有27个,比上月增加了12个;同比涨幅比上月回落的城市有32个,涨幅均未超过2.7%。

在二手住宅价格方面,2月份我国70个大中城市中,二手住宅价格环比下降的城市有45个,持平的城市有14个,上涨的城市有11个;二手住宅价格同比下降的城市有44个,比上月增加了7个,同比涨幅比上月回落的城市有23个。

漫画(资料图片)