

2009年洛阳楼市：疯狂有余 理性不足



在2009年已经过去将近一个月之后,我们试图用最直观的方式,来展现2009年的洛阳房地产。在低利率、二套房贷优惠、二手房税费减免等一系列优惠政策的推动下,加上大量自住需求的释放,2009年洛阳楼市从年初的低迷,到一季度的小阳春再到后期的火爆,市场成交在一年内从低谷走到历史最高峰,其火爆程度超越2007年,远远超出了开发商和消费者的预期。2009年,洛阳楼市和全国房地产市场的大气候一样,企业卖楼实在不差钱,百姓买房堪比登天难。套用一句流行语,2009年的楼市已经成了一个“浴缸”——在充当一些人的“洗具”的同时,却成了另一些人的“杯具”。



楼市观察

“收银、放地、增供给” 各地楼市调控瞄准三大重心

笔者注意到,目前北京、海南、湖南、山东等多个省市均表示要增加住房供给,而安徽、云南、河北等地则同时强化开发商预售资金监管,以此收紧开发商银根来促其加快项目开发。“收银、放地、增加供给”成为各地楼市调控政策三大核心内容。多位房地产人士向笔者表示,归根结底,金融和税费政策是楼市调控政策最狠也最有效的一招。而从目前各地政府的表态来看,收紧银根的大方向正在确立。

事实上,大量的货币投放、低利率,使得无论是开发商还是投机投资性购房需求都随之上升,由此导致房价过快上涨。有关专家认为,银根收紧可能是迟早的事。但是,必须同时看到,目前国民经济复苏尚未稳固,房地产依然是拉动内需的引擎,银根收紧的时机尚不成熟,为此通过非金融类政策的手段收紧银根,恰恰给地方政府留下了操作空间。

而预售资金管理正是这一政策的核心,即通过变相收紧开发商“银根”,促进房地产商加快项目开发销售。

笔者了解到,近日云南、河北石家庄、安徽合肥等省市有关地方性调控政策的表态,均提及此项,即建立预售金监管账户,专款专用,即只能用于预售项目的各项后续开支,开发商不能随意支配。

值得注意的是,除去预售资金管理外,在“国十一条”中,中央政府还露出了收紧开发贷款的想法,但目前地方政府还未就此明确表态,或许在今后还有进一步补充。

笔者注意到,目前各地楼市调控政策对此大都进行了“强化”,其中北京更提出来了“双50%”目标。

对此,分析人士指出,目前各地依靠“土地财政”的局面还无法从根本上扭转,“放地增加住房供给”的政策取向,对地方政府GDP增长影响相对较小,因此更容易得到各地政府的贯彻执行。更值得一提的是,为落实“国十一条”,国土部正在进行强化对各城市建设用地“透明化”管理的政策安排,增加土地供应,并稳定土地市场预期。

据悉,《国有建设用地供应计划编制指南规范(征求意见稿)》已于本月初征求意见完毕,预计不久将出台。该规范要求各地政府供地计划要一年一编,并于当年3月底之前向社会公布。再者,该规范要求土地供应计划要明确中低价位、中小套型普通商品住房和限价商品住房、公共租赁住房、经济适用住房、廉租住房等供应量,且要落实到地块。(据新华网)

2009年年初的洛阳楼市,还延续着2008年的促销势头,观望气氛在此时逐渐松动,积攒了一年的刚性需求开始慢慢释放,一些热点板块,像南昌路板块等,在这个时候出现了一波难得的销售小高潮。3月,伴随着春季精品楼盘展示会等重要活动的启动,楼市开始回暖。

随后,一大批现房在“现房就是竞争力”的活动指挥棒下快速消化,大部分改善性需求和一部分投资性需求入市,让2009年年中的成交量继续维持高位。“国庆”前,一批新房源再度入市,使10月、11月成交量呈上升趋势,这种趋势一直持续到年末。2009年二手住宅成交也在优惠政策的推动下,创出历史新高。



房价开始快速上涨

随着市场各类需求的大量释放,2009年房价从年初一路飙升,其上涨幅度远远超出市场预期。房价犹如六月天,频频“翻脸”。这一点,购房者的切身感受似乎比数据更能说明问题。

这一年,不少购房者对于楼市有这样的描述:晚一个月出手,就得多花几万元。涨得快,卖得好,高成交,成为今年楼市的真实写照。下半年以来,购房观望群体受到市场的“刺激”纷纷下单,一度引发楼市疯狂成交,房价也芝麻开花——节节高。大多数普通新建楼盘的销售单价,都从年初每平方米3000元一路“飙”到年底每平方米4000元。

半年时间,每平方米上涨1000元,对于洛阳这个均价只有3000多元的市场意味着什么?业内人士认为:洛阳房价已经进入快速上涨通道。

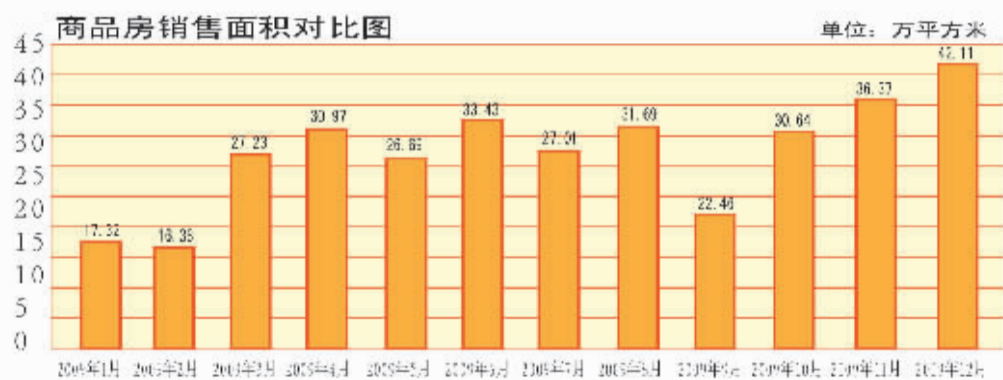


问题楼盘同样热销

2009年,一些地段好、品质好或者“性价比”较高的项目价格一路上涨,却还是刚推出就被一抢而空,在这样的背景下,一些普通楼盘也紧随其后,房价一个劲儿地跟风上涨。不管是位置看上去偏远的还是品质让人搞不清的,都不缺市场,一样被哄抢。

据了解,就连市场上在过去出现过质量、工期等问题,口碑不好的楼盘在去年也都是大卖。许多急需住房的购房者因为自身资金有限或者担心无房可买等原因,基本上不再去讨论品质问题,更无暇去关心品牌问题。

“我们也知道有些品牌的房子好,可是哪有那么多钱呢,能省点就省点。”所以,明知自己所买的楼盘可能会存在这样或那样的问题,购房者却还是抱着侥幸心理,先买了再说。殊不知,一个有问题的楼盘所带来的损失,比起当初买房省下来的钱可要多得多了。



本刊记者 霍媛媛

“去年的楼市,绝对挑战大家的想象力。”谈及2009年楼市,业界专家和普通群众直呼“没想到”:没想到市场起来得这么早,没想到回暖速度这么快,没想到房价涨得这么凶!

“抢”,成为购房者在2009年参加各个楼盘认购活动时的常态,这一火爆现象的背后,是什么原因呢?又存在哪些隐患呢?记者为此采访了业内人士,为您解读2009年洛阳楼市。



住宅市场供不应求

2008年房地产市场低迷,国内许多开发商都放慢了拿地、开发节奏,洛阳的房地产开发企业也不例外。受此影响,不少项目都减慢了开发速度甚至停止开工,加上近年来洛阳土地市场紧缩,导致2009年洛阳楼市的商品房供应量明显减少。

洛阳市房地产市场管理处提供的数据显示,2009年1月~12月,商品房批准预售项目90个,套数17211套,建筑面积180.15万平方米,比上年同期下降了41.97%。其中,商品住宅批准预售套数13909套,建筑面积159.26万平方米,比上年同期下降了41.37%;非住宅批准预售套数3302套,建筑面积20.89万平方米,比上年同期下降了65.64%。这么看来,“供不应求”成为2009年洛阳楼市的主基调,也就不足为奇了。

一业内人士非常形象地为2009年洛阳楼市打了个比喻:2009年最流行的“偷菜”游戏,就可以贴切地反映出2009年洛阳楼市的火爆。他说:“参加的几次认购活动,现场看到最多的现象就是排到号的业主发现自己原来看中的房源被人抢了,于是给家人打电话商量换房,电话一打完却发现想要调换的房源又被抢了。这就像在农场偷菜,鼠标晚点了一秒,眼看到手里的菜就被别人抢走了。‘抢’就说明了

供不应求,说明了楼市的火爆。”



库存房源快速消化

由于供应紧张,2009年在各类需求大量释放的推动下,新房市场、二手房市场均呈现“丰收”景象。销售一度出现开盘即售罄的热销景象,楼盘的销售速度明显加快,其中新区依然是2009年的热点成交区域。

2009年1月~12月商品房销售31045套,销售面积达342.37万平方米,销售额为107.57亿元,分别比上年同期上涨了63.13%、66.53%、75.34%。其中,商品住宅27577套,销售面积达320.13万平方米,销售额93.79亿元,分别比上年同期上涨了73.28%、71.34%、81.52%;非住宅销售3468套,销售面积为22.24万平方米,销售额13.78亿元,分别比上年同期上涨了15.83%、22.53%、47.54%。