

“金九银十”或成房价调整“窗口期”

北京市房地产交易管理网数据显示,今年中秋节假期前两天,北京全市新建商品房网签总量仅为222套,与去年中秋前两天相比大跌45%。

成交量冰封表明,“金九银十”已经今非昔比,成分不足,一线城市的房价也再次站在了一个十字路口。二三线城市即将拉开的限购大幕,则让开发商的市场预期发生了变化,在二三线城市腾挪资金的“战术”失灵后,更多的开发商选择了在旺季打折促销,折扣力度逐渐加大。以北京为例,位于朝阳区的中弘·北京像素一次性付款可打八折,位于海淀区的橡树湾则打出“两居降6万、三居降10万”的折扣优惠。

北京楼盘的打折力度之大并非个案,据统计,北京9月打折楼盘已经达到244个,已经占据在售和待售项目总和的近30%。降价区域也已从周边郊区开始向城区蔓延,一线城市俨然进入一个

调价“窗口期”。

与开发商火热的促销力度相比较,购房人却显得不为所动。北京方庄地区“我爱我家”的一名中介人员说,“中秋来看房和询价的人较多,但是实际出手的并不多,尽管已经积攒了大批刚性需求,但许多人仍选择延后入市,等待房价继续回落。”

业界人士分析,楼市博弈的天平已经明显向购房者倾斜。同炒股一样,购房者都有一种追涨杀跌的心态,目前一线城市房价的下跌预期已经形成,小幅零星的降价已不能吸引购房者,即使是刚性需求。而弥漫的观望气氛在许多开发商脆弱的资金链上不断加压,开发商尽管还在“硬扛”,但是底线已经越来越接近,开始积极调价应对市场。

近日,位于北京通州区的京贸国际城推出单价直降近6000元的特价房,引发了百名老业主维权。此前,通州曾经的地王项目“润枫尚尚”推出的特价房,与网

上备案价相比也大幅跳水。促销力度之大,既反映出在严厉的调控氛围中,开发商所承受的外部融资受阻和销售下滑双重压力之大,也反映出原来定价中存在着极大的泡沫。即使高高在上的房价远远超出了购房者的心理预期和支付能力,但在话语权一边倒的市场里,开发商仍能漫天要价,“天价房”仍层出不穷。这也意味着,一线城市房价具有很大的下跌空间。

业内专家提醒,尽管一线城市房价下跌趋势明显,但仍需警惕开发商在不同城市间的腾挪术,尤其要关注二三线城市的限购预期给不同购房者带来的影响,防止出现恐慌式购房。住建部出台的五项建议标准只是建议性政策,目前在烟台、秦皇岛等地限购的呼声较高。但在政策落地之前,一部分刚性需求的购房者会选择观望,而部分改善性需求和投资性需求则会提前入市集中购房。

近日北京市的很多路口出现了山东龙口海景房的宣传人员。“2年房价涨3倍跑赢通货膨胀”、“通胀时期投资置业首选”成为宣传页上最吸引眼球的字眼。置业顾问小于告诉笔者,他们所代理的“怡海馨苑”和“海润豪景”计划国庆节提价300元,由每平方米3800元提至4100元。北京的投资者去看房的非常多,因此销售公司专门在周三和周六设立了集中看房班车。

在购房投资热度不减的背景下,是否限购的城市之间必然存在一个此消彼长的关系。而限购政策和措施由各地自行发布,地方政府的自主权很大,当前二三线城市的房地产投资正处于快速推进中,地方财政与土地出让又有千丝万缕的联系,地方政府的调控决心有多大,将决定新一轮限购的力度有多大,也将影响全国楼市的整体走势。

另外,长期不退的通胀压力始终是制约房价调控的一大阻力。一方面房价是资产价格的一部分,受通胀形势整体影响,另一方面,作为黄金之外的最佳避险场所,房地产市场仍然受到许多投资者的青睐。8月份,全国居民消费价格总水平同比上涨6.2%,尽管涨幅已经回落,但是依然在高位运行。从去年北京最早出台限购令以来,限购措施已向全国范围内铺开,成为政府的中长期政策取向,这将在很大程度上减缓通胀带来的投资性购房需求压力。

去年调控以来,楼市一直缺乏促使房价下降的契机,开发商在传统旺季一般会加大打折促销的力度。从今年情况来看,开发商的销售形势更为严峻,到了考虑明年开发所需现金流和土地储备的时候,何况“金九银十”过后将是更为惨淡的淡季,冷清的成交态势必会使开发商选择降价冲量。因此,不少业界人士判断,今年的“金九银十”极有可能成为楼市的分水岭。
(新华网)



看本地信息 只上洛阳网



• 权威身份:

中共洛阳市委宣传部主管,洛阳日报报业集团主办,党报优势,新闻权威。

• 超群实力:

十三年成功运营,alexa统计全球排名1.7万,日均IP量8万,日均PV量120余万,全市第一,全省前三。

“洛阳社区”人气火爆,注册会员超26万人。

• 核心优势:

共享洛阳日报报业集团全媒体采访中心新闻,最新鲜,最生动,最详尽,离您最近。

• 荣耀见证:

河南省十佳网站、全国地方门户创新品牌奖、网盟理事单位。