

“寒暖流”交汇 房价易“感冒”

——从楼市“窗口”看房价变化



□新华社记者 叶锋 刘德炳

3月住宅成交量刚回暖,4月局部市场又下跌。近段时间,楼市“寒流”和“暖流”交汇,房价走向“微妙期”,引发各方关注。

持续调控下的楼市出现哪些新变化?今年房价会否再现“大起大落”?在经济增速回落背景下,楼市调控面临什么考验?对此,新华社记者追踪调查,寻根溯源。



据西安市房产信息中心介绍,一季度西安商品房销售面积166.97万平方米,环比下滑30.29%,同比下滑50.32%,其中,普通住宅销售面积125.07万平方米,环比下滑35.3%,同比下滑58.18%,楼市整体交易量处于2009年一季度以来的历史最低位。

图为4月21日拍摄的西安市高新区某楼盘。

新华社记者 刘潇 摄

“刚需”入市 楼市价格会否再次上涨?

国家统计局18日发布的数据显示,3月房价总体上继续呈下降态势,但新建商品住宅销售价格环比上涨的城市有8个,比2月增加4个。

“房价似乎正触底,大家又开始谈买房话题。”上海一家咨询公司白领刘彤告诉记者,“我们办公室里五六个没有买房的同事中,最近一人刚刚出手,另有两人正频频看房。”

在北京,记者15日在南五环附近的鸿坤理想城售楼处看到,大厅内有上百人在咨询、办理购房手续,这与前不久无人问津的场面形成对比。购买了

一套房产的北京市民李辉说,他在京工作已6年,错过了2008年房价低谷期,当前房价有所调整,“怕再错过了”。

记者发现,近期进入楼市的不仅有居住性购房的“刚需”身影,也有少数投资者“变相入市”。在北京首开熙悦山项目现场,在记者追问下,方先生坦言,他和未婚妻名下各有一套房产,为规避“限购令”,他们推迟婚期,最近刚出手买了一套房。而有些家庭为了绕开限购政策甚至搞起“假离婚”。

对于楼市回暖迹象,中国房地产学会副会长陈国强认为,一是针对“刚需”的信贷政策松

动,目前购房者首套房可享受九折利率,相当于房价下调5%至10%。第二,在房价下降效应下,“刚需”入市积极性增加。第三,限购政策执行超过1年,外地符合购房资格者增多。

不过,世联地产17日发布报告称,当前购房者信心指数只是小幅回升,表明购房者对未来半年房地产市场走势的乐观程度有微小改善,但仍处于历史低位,而且仍有近五成购房者认为价格会继续下降。

显然,将“刚需”的阶段性释放当成房价再次进入上涨通道的信号,是不准确的。

中介“托市”

“市场回暖,火热招聘,月薪过万不是梦想”



由于处在楼市的神经末梢,房产中介公司被认为对市场冷暖最敏感。

链家地产置业顾问赵先生告诉记者,自今年2月以来,市场就转暖了,成交量逐步走高,连他们自己都感到意外。

记者近日在北京百环家园、珠江帝景、三环家园、万年花城、瑞海家园等项目附近走访看到,马路上中介房源牌数量多了起来,中介门店进进出出的人也明显增多。

与数月前大量关店、裁员不同,现在一些中介门店又打出招聘广告。北京一家大型房产中介的招聘口号是:“市场回暖,火热招聘,月薪过万不是梦想。”

不过,据北京中原地产统计,二手房成交量在3月再次突破万套

后,4月上半月成交量有所下行。记者在北走发现,目前成交多的二手房主要在三环以外,中心城区的成交仍然低迷。

对此,北京中原市场研究部总监张大伟分析说,刚性需求大规模入市的前提是房价有明显松动,但从北京等大城市二手房市场来看,整体降价力度仍然有限,成交量难以持续增加。

另外,在限购政策不松动的情况下,“刚需”释放后将会呈现一定的衰弱效应。

“本次楼市调控本质是行业大调整,短期回暖难以改变行业调整格局。”世联地产北京公司副总经理刘春岩表示,这一判断综合了当前国内外经济形势,也考量了地方考核体系改革等变量,应当是科学和清醒的。

开发商预期

市场渐趋理性 房价难再“大起大落”



作为房地产开发的前端,土地市场冷暖是开发商预期好坏的“试金石”。

4月18日,北京市丰台区卢沟桥乡C9地块招标,只有1家公司参与报价,最终以3.58亿元“底价成交”。此前的3月27日,上海市崇明县城桥商品房基地1号和2号地块招标,同样被唯一竞买人以底价买走,其每平方米3075元的楼板价,较1年前缩水四成多。

“行情好的时候,是开发商找政府,现在倒过来,政府找开发商。”上海一家房地产老总说,受持续从紧的调控政策及供地季节性调整等多重影响,开发商拿地的热情仍然较低。

不仅如此,商品住宅市场仍然

持续着降温过程。国家统计局数据显示,一季度商品房销售面积同比下降13.6%,其中,住宅销售面积下降15.5%。东部地区的降幅明显大于中西部地区。

另一个问题是开发商的库存增加。据北京中原地产统计,截至本月15日,沪深两市已有85家房企发布年报,合计库存值高达9641亿元,相比同样面临调控的2008年同期,库存值上涨180%。预计全部上市房企的库存值达到1.2万亿元,创历史新高,库存消化周期超过4.5年,同比明显延长。

复地集团董事长张华说,近期公司专门邀请同行、专家举行研讨会,大家觉得,目前企业对调控的认识越来越理性,今年房价应该不会

调控预期

后市“两大矛盾”考验未来调控



4月13日的国务院常务会议重申,坚持房地产调控政策不动摇,绝对不让调控出现反复。业内人士分析认为,目前楼市在向调控预期的方向演变,但依然面临双重考验。

其一,“抑投资”与“保刚需”如何并举?

“经过此轮调控,更多房企将会加大普通住宅的开发比重。”复地集团董事长张华说,抑制房地产投资过快增长,不能一刀切,推动楼市结构持续优化才是正途。

“今后应强化‘有保有压’的差别化机制。”上海永庆房屋公司总经理陈史翎等人建议,既要投资投机性需求设立“防火墙”,又要让合理的购房需求正常释放,这需从信贷、土地、税收等多方面实施“定向调控”。

其二,“保增长”与“调楼市”如何兼顾?

今年一季度全国GDP增幅延续回落态势,创下2009年二季度以来新低,部分省市经济和财政增速更明显低于预期。调控之下房地产业的降温、土地出让金的缩减以及关联产业的低迷,使地方政府的压力越来越大。

国土资源部日前要求“各地要充分估计宏观调控持续推进可能面临的困难”,以保障性安居工程用地落实为重点,做好住房用地供应工作。

同策咨询研究中心总监张宏伟等业内人士表示,抑制房价从根本上说要“促供应”,在今年“保增长”与“调楼市”关系上,各方博弈会加剧,这要求在落实楼市“政策调控”的同时加强制度建设。

物流专栏		发布广告 一个电话轻松搞定	
定鼎南路22号(报业宾馆北30米)		订版热线: 63232112 63232113 63232133	
洛阳阳博物流有限公司 天天发车 淄博 专线往返	洛阳市瑞蕾汽车运输有限公司 洛阳 尹君 常州无锡 物流	河南 四川、重庆、贵州、云南 全境 63096518 15538561573	洛阳广丰温州 杭州、台州、乐清、宁波 13838850090 63610283
承接:济南、东营、滨州、潍坊、莱芜。专业拉大型三超设备 15824923777 15065853229	承接:常州、无锡、溧阳、金坛、江阴、常熟、杨中、丹阳、宜兴。 63611383 13598171827	洛阳东北专线辽宁吉林黑龙江 15824909777 62233075	湘金武汉、荆州、吉首、常德 鄂境 30T-50T 63611031 13698809514
洛东盟物流上海 63611180 沪15000898788海	洛拨114找弟兄物流广州 62790966 13295989717佛山	洛阳安徽全境合肥 64545738 15137988116	上海一运洛沪 65380381 13938813182 洛阳
		洛阳往返杭州 湖州、嘉兴、萧山、绍兴 13673905832 64545599	洛阳 安华物流 广东 专线往返 海南 13938832916 60858800
		洛五洲货运上海 15837999911 63610323海	洛阳 泰州、扬州、南通 姜堰 63761665 13592017345
		洛阳天天往返 零担货运 广州 18637935801 18637918258	洛阳老班长江西 13949230818

友情提示:本栏目仅为信息提供和使用的双方搭桥,信息内容的真实性、准确性以及由此产生的后果,由信息提供者负责。您使用这些信息时,请注意查验各种相关文件和手续。