

“金九银十”成了“铁九铜十”

楼市：“谷底徘徊”还是“蓄势反弹”



核心提示

□新华社记者 叶锋

上海成交量大幅下滑六成多、北京网签量创下4年来最低、海南各地楼盘售楼处门庭冷清……刚刚过去的国庆长假，不少地区的房地产市场延续着9月以来的“休假”状态。

楼市“金九银十”过于平淡，此前的七八月份却出现销售热潮，传统旺季的循环被打乱。市场最新信息显示，多地银行正在酝酿提高房贷利率。人们困惑，未来楼市会继续“谷底徘徊”，还是“蓄势反弹”？

1 凉与热：楼市“淡旺季”循环被打乱

“看了一整天，真正有优惠的楼盘不多。”近期有买房意向的肖莉，对刚刚过去的上海十一房展会有些失望。统计显示，有200多家知名房企和中介机构亮相这次房展会，但有真正优惠的项目不到30个，看房者观望氛围浓重。国庆前7天，上海新建商品住宅成交7.74万平方米，环比下滑66.62%。

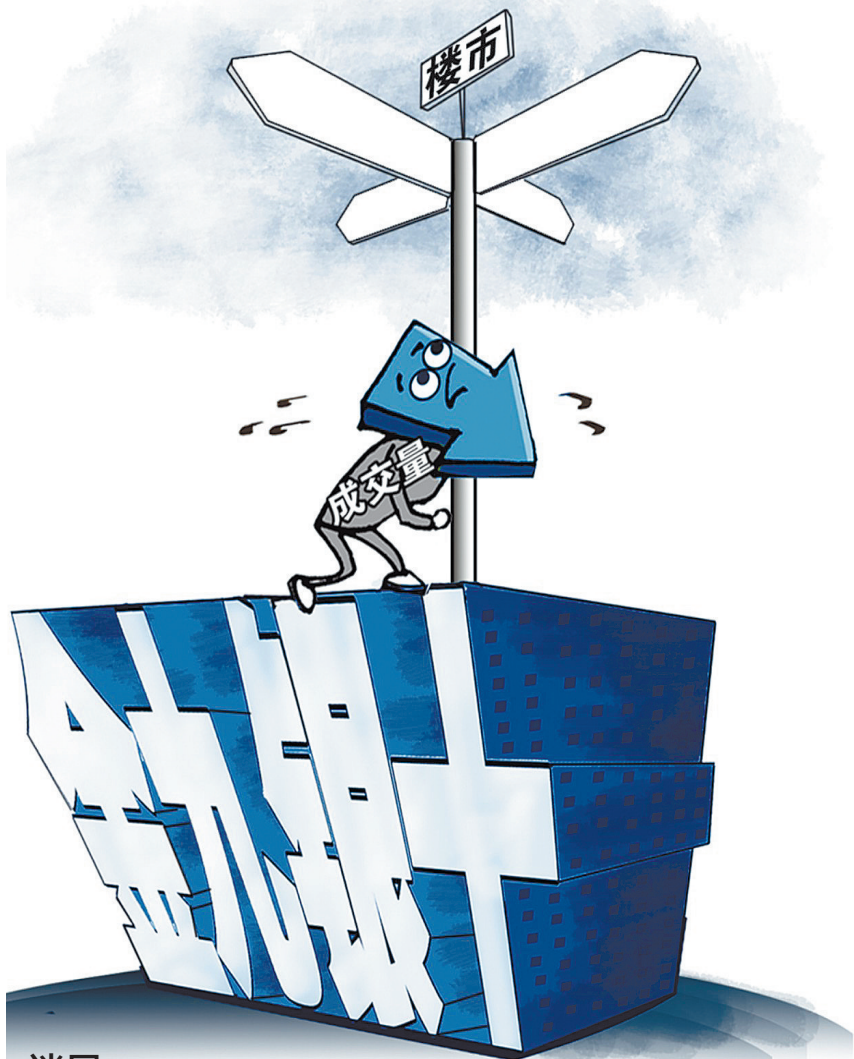
中原地产研究部统计数据还显示，今年国庆长假期间，北京新建商品住宅签约874套，为近4年来同期最小网签量。全国54个城市在长假前7天合计签约约1.6万套，环比降幅为70%。而9月份，54个城市中有约半数城市成交量有不同程度下降。

传统的楼市旺季“金九银十”缘何成了“铁九铜十”？

专家分析认为，今年一季度以后，受以价换量、信贷政策松动等因素影响，刚性需求大量入市，使市场明显升温。数据显示，今年三季度主要城市住宅成交量创下近3年新高。房企资金压力开始缓解，降价动力随之减弱，反过来又影响了购房者的购房意愿。

为遏制可能出现的升温态势，10月到来之前，住建部“适时”表示，将对执行调控政策不力、放松调控政策造成房价过快上涨的地区实行问责。此外，房产税扩容的预期也有所增强。

“这些政策面上的‘信号气球’，直接影响市场。”上海永庆房屋总经理陈史翎说，短期内房企难有涨价底气，而购房者对市场的期望值也大大降低，短期内楼市难有明显起色，处于“谷底徘徊”阶段。



迷局 新华社发 赵乃育 作

2 起与伏：地市“躁动”会否助涨楼市预期

10月8日，万科在土地市场上再度出手，通过招拍挂方式以6.5亿元斩获广东佛山一地块。7月以来，万科明显加快“抢地”节奏，曾在6天内斥资68.9亿元，连拿4块地。

杭州市国土部门的出让公告则显示，10月杭州主城区将有18宗土地挂牌出让，其中住宅用地和商业用地各有9宗。这是近两年来杭州单月最高土地出让量。

与楼市的不温不火迥然不同，近期土地市场的活跃态势十分明显。一份针对13个重点城市的统计显示，9月土地市场的成交环比增幅超过30%。从挂牌情况看，10月将继续新一轮的土地“盛宴”。

新一轮“抢地潮”缘何兴起？国土资源部相关数据显示：今年上半年全国住房用地供应计划落实4.72万公顷，不到年度计划三成，个别城市更是不到10%。不难理解，为缓解地方财力紧张状况、增加后市住宅供应，近期各地“扎堆”推地在情理之中。同时，一些实力较强的开发商对楼市长远走势持乐观态度，趁低迷期抄底。

虽然土地市场“有热度但没有过热”，短时间内不会过度反弹，不过，也有业内人士指出，土地的回暖易转变为楼市反弹的先声，接下来应对个别高价地块密切监控，防止个别“地王”冒头助涨楼市预期。

3 涨与跌：收紧“房贷”增添房价走势新变数

多家商业银行日前确认，将取消对首套房贷八五折的利率优惠，对二套房贷的利率也可能进一步上浮。银行临近年底的“紧贷”如期而至，对房价走势也将产生直接影响。

9日公布的中国房地产指数系统百城价格指数显示，9月全国100个城市新建住宅平均价格为8753元/平方米，环比上涨0.17%。

中国房地产研究会副会长顾云昌等业内人士分析，在调控持续、房贷收紧、库存居高等因素综合影响下，四季度房价不具备大幅反弹条件，“房价趋稳是大概率事件”。

历次调控表明，要根本遏制房价过快上涨态势、稳定市场预期、完善市场供应结构，其艰巨性可能超过许多人的想象，绝非能够“毕其功于一役”。

个别地方调控政策存在“明紧暗松”情况。有城市日前出台政策，明确“凡在我市购买商业、办公用房和首次购买住房的，根据个人意愿可持房屋所有权证或备案的购房合同在购房区域办理入户手续或居住证”。同策咨询研究中心总监张宏伟说，针对“金九银十”的清淡，不排除有个别地方对限购“局部放松”。

“场外因素”的影响不可忽视。上海易居房地产研究院副院长杨红旭提醒，8月份CPI抬头、美国新的量化宽松政策出笼、流动性扩张、国际大宗商品价格上涨，这些因素都可能对房价产生助涨效应。

业内人士建议，应进一步稳定并完善房地产调控的长效机制，构建楼市平稳健康运行的“内生机制”，促使行业回归正常轨道。



1. 权威、专业、及时、准确，洛阳手机报由洛阳日报报业集团精心打造，萃取本地、国内、国际新闻资讯，时尚实用，服务贴心。
2. 洛阳手机报本地新闻资讯内容丰富，总量占到了60%以上。

定制方法：

移动用户发送短信 LYD 到 10658300 订阅，3元/月。不收GPRS流量费。
联通用户发送短信712到10655885订阅，3元/月。不收GPRS流量费。