

2012我国楼市： 年初以价换量 年末走势趋暖

核心提示

2012年全国楼市经历了由冷到热的巨大转变,开发商“由忧转喜”,迅速推盘的同时也提前完成了年内销售目标。然而,市场仍然显得脆弱。于是,观望、政策调整、以价换量、淡季不淡、购房恐慌等关键词充斥了2012年的楼市。



(网络图片)

第一季度:以价换量 迎来“小阳春”

在严厉的楼市宏观调控背景下,2012年楼市开局惨淡,经历“寒冬”。1月、2月楼市供应量与成交量均现萎缩。

但自3月以来,全国楼市逐渐摆脱跌入冰点的状况,北京、上海、广州、南京、杭州等一、二线城市楼市成交量攀升,迎来本轮调控以来难得的“小阳春”。

然而,此番楼市回暖的背后真相,是开发商不得已而采取的“熬冬”策略——以价换量。

“以价换量”成为开发商寻求销售“破冰”的重要方式,此举也颇见成效。

第二季度:回暖蔓延 地方微调 中央督查

据国家统计局数据,一季度全国商品房销售面积为15239万平方米,同比下降13.6%,环比下降67.5%。在此背景下,各地楼市“刺激刚需”入市的微调政策开始在全国范围内蔓延。

楼市调控近一年来,全国已经有将近40个城市出台相关微调政策。

开发商“以价换量”优惠频现,又得益于各个城市对楼市政策微

调,很多潜在购房需求逐渐出手。5月以来,全国多个城市成交量稳步回升,“红五月”激发房企热情,房价上涨势头迅猛。

楼市“回暖”行情引发多方担忧。在此背景下,中央及各部委多次“喊话”强调坚持楼市调控政策,仅7月份就连续6次密集发文强调楼市调控。7月下旬,国务院派出8个督查组,对16个省(市)贯彻落实国务院房地产市场调控政策措施情况开展专项督查。

第三季度:淡季不淡 旺季不旺 楼市反周期特征明显

在楼市调控的微妙关口,传统淡季7月、8月的楼市表现却很反常,成交火爆,创年内销售新高,楼市“淡季不淡”的醒目标题始终占据房产新闻头条。

今年楼市反周期特征在9月、10月持续上演,火爆成交过后,传统旺季“金九银十”却未能如期而至。上半年销售回款充裕,让开发商乐观情绪蔓延,在传统旺季纷纷推盘,热情高涨,但与此形成鲜明对比的是,购房者对于楼市走势态度更加严谨。

房价始终是买家出手考虑的最关键因素。而开发商打折优惠活动缩水、价格上调,让本应有丰厚收获的“金九银十”褪色,买卖双

方博弈升级。

第四季度:楼市暖冬 走势趋暖

虽然“旺季不旺”让开发商有些“失落”,但进入11月以后,楼市的表现却让他们倍感温暖。临近年底,楼市成交热度升温,走势趋暖。根据百城价格指数对北京等十大城市的全样本调查数据显示,2012年11月,十大城市住宅均价为每平方米15686元,环比上月上涨0.39%。

与此同时,多家房企10月销售业绩创新高,前10个月大部分房企业绩同比有所增长。尽管楼市库存巨大仍需消化,但不少开发商已经完成全年销售目标,推盘动力不足,少卖多开成主流销售模式,甚至导致部分地区楼市出现“一房难求”的局面。

楼市“暖冬”的来临让购房者期盼楼市年底促销的心愿难以实现。房价的持续上涨,让购房者无法继续“淡定”,看涨房价的预期,甚至转而积极入市。

明年楼市走势如何,各方大佬说法并不一致。任志强认为明年房价暴涨,也有经济学家为此约战赌跌房价。前景未明,业内人士建议,入市仍要根据个人需要,谨慎出手。

(据新华网)



升龙广场临河华宅特惠开盘

为答谢洛阳市民对升龙广场的厚爱,12月15日,升龙华府推出B区C座住宅,优惠的价格吸引了大批置业者,当天就有300余组客户选房。

火热的场面、不俗的成交量为冬天的洛阳楼市增加了一抹春色。

洛阳升龙广场是上海升龙集团进军洛阳的首席力作,是我市最大的城中村改造项目。项目建成后,将成为洛阳极具代表性的“地标性建筑群”,是一座集国际时尚住宅、主题性商业广场、超5A级写字楼、五星级酒店、酒店式公寓于一身的城市地标性综合体项目。

升龙广场拥有“5大中心、3大百货、2大步行街、10大主力店”,



定制型商业75%以上自持经营。目前希尔顿酒店、赛博数码、永辉超市、大商百货、金逸影城等10大主力店已签约。

图为开盘现场。

(刘晨文/图)

863创智广场产品说明会成功举办

12月16日,国家级产业园区——863创智广场在雅香金陵大酒店国际会议厅举行开盘前的产品说明会,世界500强企业代表、中国软件巨头及知名主持人范军,齐聚本次财富盛宴,500多位嘉宾到会。

说明会上,来自微软中国、北京时代光华、广东启明科技、上海海隆软件、上海智翔集团等世界

500强企业、中国软件行业巨头与863创智广场签订进驻协议,这5家特大型企业的签约进驻,让投资客户信心大增。活动现场还举行了洛阳市“电子商务协会”“服务外包协会”的授牌仪式,让投资客户对863创智广场的发展更加憧憬。与会嘉宾表示:“这次来对了,这下放心了!”

(晓燕)



《洛阳晚报·楼周刊》官方微博已经开通,您可以登录新浪微博,关注《洛阳晚报·楼周刊》,加入我们,纵论洛阳楼市,评说地产江湖,与《洛阳晚报·楼周刊》一起关注洛阳楼市热点、焦点、看点,提出您的疑点、难点、观点。我们将从微博中选取一部分真知灼见,刊发在“博文天下”栏目中,希望大家踊跃发言。

年底 别墅、写字楼、商铺走俏

临近年底,我市除了住宅走热外,别墅、写字楼、商铺的销售业绩也十分喜人。

花园别墅,成功人士 辛苦多年的选择

荣先生家住涧西区,他常年在温州做箱包批发生意。最近,他在新区国宝花园购置了一套价值300多万元的房子。做钼矿生意的陈先生也刚定下了一套金十·香樟林280平方米左右的双拼别墅。

荣先生、陈先生的购房具有一定的代表性,这在最近我市楼市的成交量上得到了体现。临近年底,我市楼市成交量普遍有所提升,特别是高端市场的成交量上升趋势非常明显。

对于目前高档住宅成交不错的行情,业内人士认为:一方面是因为高端住宅抗跌性比较强,另一方面是因为年底是资金回笼的时间点,资金充裕了,不少人就会产

生买房的想法。因此到了年底,高档住宅需求量会上升。

购写字楼,为企业的稳定发展护航

赵女士这两天正在替公司老板物色写字楼,今年是买而不是租。看了好几个写字楼,她对建业·世纪华阳和863创智广场都比较满意。

年底是企业年度财务结算和未来发展规划的时间段,有些企业出于规模扩大或者稳定发展的需要,会对写字楼市场有一定的需求。

近两年洛阳经济发展迅猛,企业对自购写字楼的需求呈逐年上升的趋势。业内人士认为,年底写字楼市场升温也源于一些人资产增值的考虑。这两年洛阳房地产特别是写字楼的价格上升幅度不小,这使得一些自购写字楼的企业资产有所增值。

添置商铺,投资与经商的不错途径

俗话说“千金难买好商铺”,年底商铺是市场上一大亮点。王小姐想开一家女装店,手头资金比较充裕的她冒出了买商铺的打算。“现在好铺子难找,租金一年比一年贵,自己的商铺就不用怕房东涨房租或是到期后不肯租。”王小姐说。

升龙广场、升龙·国际商街、高铁壹街都十分有潜力,如果以后不开店,也可以拿出来出租。”王小姐说。

除了买商铺用于自主经营,对投资商铺感兴趣的人也不少。

如今,消费者对商铺的需求有明显上升的趋势,不少打算投资房产的人把目光集中在了商铺上。此外,到了年底,不少人已经开始谋划明年的经商计划,因此对于商铺的需求比较高。

(常旭阳)

住建部政策研究中心主任秦虹14日在“百万销售精英沙龙暨重庆九龙仓产品推介会”上表示,明年楼市如何走要看货币政策、城镇化政策和房地产市场调控三大政策。但总的来看,中国房地产业还有潜力。

——陈宝存 全国房地产经理人联盟副秘书长、地产知名专家

国土部新闻通气会透露,将重点跟踪大房企和大地块开发建设情况,以助增有效供应。这表明政府已深刻感受到供应不足、需求恢复带来的压力。

——董藩 北京师范大学房地产研究中心主任

党的十八大报告再次确认了城镇化的发展目标。“改革开放”

以来中国的城镇化已经超过了50%,而发达国家的城镇化水平达到了70%~86%,中国要达到发达国家的城镇化水平至少要经过30年的艰苦奋斗。城镇化带来刚需,二三线城市确实有很大的发展潜力和空间,这是今后10年房价看涨的重要因素。

——郭曙光 知名地产评论员

我认为,明年经济增长速度应该相对比较稳定,或者比较高,我个人的预期是在8%左右,至少接近8%,所以明年的增长应该是一定的保障。在这种情况下,房地产市场会出现一定的上涨。

——李稻葵 清华大学经济管理学院经济学讲席教授 博导 (常旭阳 整理)