



探楼市

# “五一”黄金周楼市冷冰冰,降价促销成常态,专家认为—— 房价适度下跌令市场更健康

北京“五一”假期二手房成交仅31套,同比下滑超八成;深圳某楼盘单价降2000元再遭老客户“维权”;南宁限购政策松动或引发救市潮……

今年以来,无论是新房还是二手房,多地楼市经历从“一房难求”到“降价甩卖”的骤变。尤其是近期,全国楼市呈现出观望心态渐浓、“看空”情绪弥漫的普遍特征。在全国整体信贷收紧、部分地区供应过剩的背景下,楼市是否拉开了“跳水”序幕?

案例

## 北京二手房砍价几十万不鲜见

“五一”假期,北京东三环双井附近的合生国际一套三居室,降价150万仍无人问津。记者调查了解到,该套房从年初至今的挂牌价下降的确超过100万。

“附近的一套南北通透的两居室又降了50万。”这是位于北京市朝阳区北苑路附近一家知名中介的经纪人赵先生,向记者推销房子时说的第一句话。“降价50万已经不是什么新鲜事,只要买卖双方都诚心交易,一套房

子砍下个几十万已不鲜见。”赵先生对记者说。

记者近日走访多个中介门店和新房售楼处时发现,“降价”“促销”的声音不绝于耳,而看房者却寥寥无几。北京大兴区的一些刚需楼盘曾多次出现开盘即“日光”的现象,而如今某小区却推出每平方米优惠5000元的“特价房”。一位销售人员直言不讳地说:“现在行情不行,我们就是变相降价。”

数据

## “五一”54城售房量同比降30%

根据中原地产研究中心统计数据,“五一”假期3天,重点监测的54个城市新建商品住宅签约套数为9887套,同比下降超30%。一二线城市下降幅度最大。例如,北京新建住宅签约169套,同比下降近八成;二手房成交仅31套,同比下跌达到82%。

“今年以来,全国楼市整体上的表现都十分低迷,降价现象也从年初的二三线城市向一线城市蔓延。”中国房地产学会副会长陈国强表示,与以往政策出台引发楼市波动

不同,这一轮变化是由于市场内部的供求关系和经济基本面变化引起的,体现出市场规律。

数据显示,今年1月至3月,全国房地产开发投资15339亿元,同比增速比1-2月份回落2.5个百分点;住宅新开工面积同比下降27.2%;房地产开发企业到位资金同比增长6.6%,增速比去年全年下滑近20%。

“这次房地产市场的低迷不仅仅是成交量和价格的下跌,而是一系列数据的全面回落。”经济学者马光远说。



今年以来,全国主要城市楼市都出现量价齐跌的情况。(资料片)

房贷

## 首套房贷款利率创两年来新高

专家指出,今年以来房地产市场的持续低迷,除了受到长期积累的供求关系变化的影响外,信贷政策收紧是重要原因之一。

“资金链紧张不仅让中小房企寸步难行,一些千亿级房企的日子也不好过。”截至5月4日,沪深两市共有117家上市房企披露了一季报及业绩预报。有61家公司业绩利润出现同比下滑或亏损。随着楼市预期改变,不少开发企业开始“以价换量”,甚至急于推盘。

“现在买房不仅可以精挑细选,还

能讨价还价。”“五一”期间辗转于各大楼盘看房的张女士表示,“我们也想再等等,现在也有个现实的问题就是贷款利率太高”。

银行对个人房贷的收紧的确增加了购房者的贷款难度和购房成本。“自去年12月起,购房者的首套房商业贷款平均利率一路走高。今年4月的平均水平达到6.18%,为近25个月以来最高。而首套房贷中享受八五折利率优惠占比仅为1.33%,去年12月这一比例则超过60%。”链家地产市场研究部分分析师张旭说。

走势

## 库存严重城市或再现一波降价潮

陈国强指出,成交量的下滑恐带动房价的下跌,而且今年这样的降温态势恐怕还会持续。

中原地产首席分析师张大伟则认为,2014年整体楼市分化将愈加剧烈,在资金面趋紧的情况下,房价出现调整的可能性越来越大。特别是库存严重的城市,人口新增放缓的城市,都有可能在最近再次出现降价。

“就市场本身来说,正处于‘三期叠加’时期。”中国房地产业协会副会长朱中一认为,一是房地产增速换挡期,即由过去的快速增长转向理性平

稳增长,消费者趋于理性;二是结构调整期,既包括完善保障和市场两种供应体系,又包括房地产业态的进一步细化;三是房地产政策的完善期,主要是加快构建促进房地产市场平稳发展的长效机制。

“长期以来,一些大城市的问题是房价太高,一些中小城市的问题是房子太多。房价的适度下跌令市场更健康,对中国经济发展是好事。”马光远直言,今年楼市全面下跌是大概率事件,也许现在刚刚开始。

本报综合新华社报道

## 各地救市政策

### 广西南宁

自2014年4月25日起,广西北部湾经济区内的北海、防城港、钦州、玉林、崇左市户籍居民家庭可参照南宁市户籍居民家庭政策在南宁购房。

### 安徽铜陵

从5月1日起,年内内在铜陵购买唯一住房的,可获房价1%的契税补贴。

住房公积金贷款首付比例由30%降为20%,个人贷款上限由25万提至30万,个人连续缴存期限由6个月放宽为3个月。

### 江苏无锡

从5月1日起,购房入户门槛从70平方米降至60平方米。

### 浙江杭州萧山区

下调土地竞买金,减轻开发商资金成本压力。

## 三四线城市 预计将跟风救市

各地对楼市调控政策的微调逐步由传闻转为实质行动阶段,继广西南宁放松北部湾经济区内居民在南宁购房政策后,安徽铜陵再次出手,在住房公积金贷款、契税补贴、外地居民购房落户等方面给予购房者优惠。

### 本轮救市

#### 应不会被叫停

上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示,放松政策会很快形成跟风局面。

“2011年下半年开始,我国600多个城市中,多数城市的楼市形态跟铜陵相似:供应充足,供大于求,房价平稳。今年的情况更严峻,三四线城市正在进一步降温。而这些城市对于土地财政的依赖度,却明显高于一二线城市。从铜陵打响第一炮开始,我预计至年底会有几十个城市采取类似行动。”杨红旭说。

铜陵等地放松调控,是否会被上级部门叫停?2012年2月,芜湖新政因为给自住型普通住宅以契税补贴,步子迈得有点大,几天后就被叫停。而更早些,2011年10月,佛山发文放松限购,更是当晚被迫收回成命。但杨红旭认为,这次应有不同。

### 一线大城市

#### 不会放松

对于北上广深是否会跟进,业内意见也很统一:不会。以中原地产首席分析师张大伟等为代表的业内人士纷纷判断,包括北京、上海在内的一线城市楼市调控难以松动。

在他们看来,此次各地放松调控的第一大背景是市场明显下行趋势。“土地财政的依赖导致地方政府松动房地产政策的动能非常充分,在有城市率先带头后,放松调控的城市将比比皆是。”

第二大背景是中央“分类调控”的指导方针,“分类调控”同样意味着市场不会全面放松,尤其是一线城市政策环境将维持不变。之前北京、上海官方均表示楼市调控政策不放松,深圳对违反限购令行为开展严厉打击。据北京青年报