

拐了吗?

□矫娟

上周末,记者参加了全国房地产主流媒体宣传联盟的一次会议。

昆明天天是春天。这是昆明长水机场路口的巨幅标语。

即便如此,主流媒体宣传联盟全国参会记者却见证了春城一天的数次“变脸”:忽雨忽晴,忽而阳光浓烈如夏,忽而凉风瑟瑟如秋。昆明当地人说,与全国绝大多数城市不同,昆明5月份最为炎热,六一到,雨季来临,大街上爱美的女孩们也都长袖着装,而此时,济南刚刚进入夏季时间。

大气候里也有小波动,自然气候如此,楼市莫不如是。

楼市有着很强的地域性差异,海南的客户90%来自于外地,并且继续以这种模式横扫全国;昆明作为云南唯一的特大型城市,在淡市下依然保持良好的发展潜力;重庆的经济别墅成为黑马,其成交量超过刚需产品;温州的楼市处于休整期,在昆明一大盘中豪螺狮湾,温州媒体代表感叹:“如果没有限购,我们的炒房团可以吃下他们所有在售的量”。

对于趋势的判断,非一城一地,更非一月一周。当我们纠结于某个数据时,可

否想到,该月份楼盘的推出都是郊区盘从而导致整体数据下行?某城市在2011年就是通过这种方式,不给高端盘发预售证,从而成功抑制房价上调。另外也应该看到,需求长时间积蓄易形成堰塞湖,而一旦泄洪,也一定需要一段时间的蓄水才能形成新常态。

近期的市场走势成为业内人士见面后的主要话题,华泰证券的研究员们监控全国3100个项目中住宅的交易情况,得出的结论是:房地产基本面疲软,但远未达到市场所预期的大拐点状态,整体状况优于2011年。对于人云亦云的一边倒,这或

许更具说服力,整体市场经济状态的表现不能通过个案来评估全貌,科学成规模采样的经济统计数据更有说服力。

这与楼市茶馆的某些观点不谋而合:市场虽有波动,但是来访量未降,所以并未陷入真正低迷;经济发展的基本面健康,楼市价格、成交等都与GDP相吻合,略低于人均可支配收入的曲线。

作为负责任的主流媒体,我们不敢妄下结论,于购房者而言,楼市的波动说不定是购房机会;于开发企业而言,一位老总的平常心或许可以借鉴:莫问楼势,小车不倒只管推。

房价“跳水”OR“俯卧撑”

楼市茶馆第二期 纵论楼市焦点



6月5日下午,
楼市茶馆第二期的嘉宾们如约而至嘉遇观,
品茗论道,
谈逆势生存,
析房企现状。
他们从政策、市场、数据等多个层面逐一解析,
从纷繁复杂的表象中,
为我们绘出了一个明朗的市场图案。
到底目前的房价是“跳水”了,
还是仍在“俯卧撑”中坚持,
且听他们一道来。



楼市是否面临拐点?

今年上半年,杭州、广州等楼市相继降价,对全国楼市持悲观的情绪开始蔓延,济南楼市近期的商品房成交量也开始下降,部分购房者开始观望。

对此,山东财经大学房产研究中心孙大海教授认为,今年以来全国楼市确实有部分城市面临较大的调整,于济南而言,不管从房价收入比还是从房价与经济基本面的走势来看,整体的楼市环境仍然比较健康。此观点也得到了某品牌房企副总的认同,其表示,虽

然目前济南楼市总体的成交量相比去年有所下降,但是其在济南两个项目的售楼处到访量却一直不减,平均下来每天都维持在三四十组客户到访,这说明了楼市目前仍然有大量需求。

对于近期济南市场频现特价房的现象,该副总认为,这往往是一种企业的营销策略。在目前这样的一种市场环境下,推出特价房源既可以吸引购房者关注,又能迅速回笼资金,完成今年房企的销售任务。

住宅价格变化不大

今年的住宅市场,并未延续去年楼市的火热,开发商促销活动频出、特价房频现,但是价格却并无太大变化。

同筑(中国)研究机构副总经理徐荔枝表示,从数据来看,目前济南住宅市场的需求是稳定增长的,且需求结构以刚性和改善性需求为主,投资和投机性需求很少。尽管在金融政策、市场舆论等因素的影响下,济南住宅市场会在短期内有一定的波动和调整,但是长期来看,仍然保持着稳定和健康的总基调。随着供应量和存量的不断增长,市场竞争将更加激烈,市场的分化也将进

一步加剧。同时,据同筑研究机构数据显示,2014年1—5月,济南市共成交住宅217万²,19348套,成交面积同比减少21.66%,而成交均价仍然在8000元/²以上,与去年同期相比,涨幅也达到了10%以上。而在住宅存量的变化情况看,截至目前,济南住宅市场存量比较大,与去年同期相比,未售存量约5万套,增加20%左右,未推存量约20万套,增加80%左右,存量的增幅比较大,将会导致竞争进一步加剧,但这将有利于住宅价格的稳定和住宅产品品质的提高。

专家建议取消限购

限购取消的呼声愈来愈高,济南应取消限购吗?

开发商盼望市场恢复热度,购房者则希望房价能有所下调,而此时很多有实际需求的购房人群可能因为限购而不能买房,市场陷入了一个怪圈。对于限购,很多人深有体会,例如刚毕业参加工作的大学生,已经打算在济南安家,却只

能看着房价往上走,而不能出手买房,因为自己不是济南户口,而且社会保险缴纳没有达到一年的期限。

对此,孙大海表示,坚决支持济南尽快取消限购,不能剥夺改善型群体和外地来济人员的购房需求,应该让市场自己来调整,政府给予度的宏观把控,对市场不打

压、不刺激。就济南整体市场来看,居住性需求还是占多数,投资性需求占少数,大部分购房者还是为了满足自己居住,提升生活的品质,我们应该支持。而房企代表也非常支持这样的政策,他认为限购令实施的三年里,不仅压制了投资需求,也压制了改善性需求,限购令的取消,可以释放这一部分市场。

调控政策三大误伤

同筑(中国)研究机构副总经理徐荔枝表示,国家对楼市的调控,保障了楼市发展的相对稳定,打压了投机和投资的需求,但相应政策对市场也造成了一定的“误伤”她用“三大

误伤”来概括政策对目前市场的影响:一是金融政策影响刚需购房者,贷款利率的上扬以及公积金贷款额度的缩小,对首次置业的刚需群体形成了更大的经济压力,误伤了刚需群体;二是

限购政策推出后,整个市场大面积户型成交锐减,改善型需求群体待释放,误伤了改善性需求群体;三是户籍政策方面,购房者和户口挂钩,误伤了外来驻济群体的购房需求。

品牌房企如何突围

如何让购房者青睐你的产品,死心塌地把数额不菲的资金投入到你的楼盘上,取决于开发商如何作为。济南天人置业有限公司总经理郭舒认为,开发商首先应该在产品上下功夫,在配套上做工作,保证拿出对得起良心的好产品,才能让购房者有信心。郭舒表示,简单来讲,我们努力降低容积率,做居住最舒适的板楼产品,拿改善型需求产品

当刚需卖,一定会得到购房者的认可和支持。开发商代表对此也持相同态度,他们开发的90多平小三室产品,南北通透,很受购房者欢迎。

徐荔枝则表示,购房者买房不会像逛商店一样冲动下决定,必定货比三家,区域内高端楼盘的市场前景相对较好,配套稍差的楼盘就需要调整价格来赢取市场。

如何快速的回笼资金,完成今年各大房企的销售任务?房企代表认为,市场的大形势不好,再急也没有办法,只能以不变应万变,做好节点上的营销,尽力而为。孙大海则认为,在这样的市场环境下,可能大部分房企今年都完不成任务,但是这样的市场环境仍然是阶段性的,并不会持续很长时间。

(楼市记者 葛未斌 韦超婷)