

编者按

最近的楼市不太平静,杭州个别楼盘率先降价,一度被解读为引发楼市崩盘的“第一只蝴蝶”。持此论调者还洋列出房贷收紧、民间抛售等五大证据,房价跳水似乎已然不可逆转。

崩盘论可信度有几分?济青房价将往何处去?三四线城市又会有何新动向?本报今起推出“拨开迷雾看房价”系列报道,既不躲避崩盘论中预示的风险,也不疏于打捞那些淹没在舆论浪潮中的不同声音,力求为读者拨开迷雾,提供参考。

“楼市崩盘论”经不起推敲

三四线城市有风险,一二线城市难下跌

毫无疑问,楼市崩盘论中蕴含的风险值得思考。不过,也有不少业内人士认为,崩盘论有些言过其实,市场涨幅或将收缩,但是马年楼市发生断崖式崩盘的可能极小。更可能的是,房地产市场分化将进一步加剧。

本报记者 张璐

1 楼盘降价被忽略了什么? 杭州郊区楼盘清理尾房

18日前后,杭州的一则楼盘降价消息引爆全国舆论。先是位于杭州城北的德信·北海公园宣布以15800元/平方米的特惠价清盘,不到24小时,该楼盘斜对面的天鸿·香榭里跟进,爆出折后起价11800元/平方米,均价为13800元/平方米,相比此前的17200元/平方米,直降3400元/平方米。

不过一边倒的舆论浪潮忽略了几个核心的细节,比如风口浪尖的德信·北海公园降价的目的是“清盘”,房源主要集中在5、6号楼,根据德信·北海公园公布在网上的资料,降价房源在全部房源的占比不足1/5。同时,这批降价的房源是“被先期购房者挑剩的尾房,朝向、户型相对差一些”。此外,降价的两项目位于杭州城北,百度地图显示,项目距杭州主城区直线距离在10公里左右。“属杭州郊区”,曾住杭州现居上海的山东人王先生对记者描述,“周边都是一些乡镇”。

2 降价城市会不会井喷? 更可能以点的形式出现

杭州现象对整体楼市的影响究竟有多大?中原地产市场研究部总监张大伟给出的判断是“个例”,由此得出楼市全面崩盘的结论“言过其实”。张大伟称,就杭州而言,降价仅限于已披露的个别项目,“没有大范围出现,也没有传递到主城区”。

张大伟判断为,在心理上会对购房者产生一定的影响,“观望的购房者数量可能增多”。同时,类似杭州出现价格调整的城市,“会以点的形式继续出现”,不过这种点主要集中在少数二线城市和三四线城市,而且连成片,大范围出现的可能不大。

来自长沙的消息多少佐证了上述观点,长沙调查机构统计数据显示,年后长沙“每天的交易数量呈递增的态势”,即将到来的3月将出现“小阳春”。

3 成交不旺传递危险信号? 非开盘期零成交不罕见

梳理春节后风行的各种楼市崩盘论,绕不开“房价已经崩盘的五点证据”一文,在几乎一边倒的舆论风向中,这篇博文迅速蹿红网络,截至26日下午,该文在百度上的搜索结果已然超过100万。

不过早在数天前,接受采访的业内人士称,证据中的几个说法被指有违常识,其中颇受质疑的一条是有关“成交不旺”的说法。

世联怡高总经理朱江说,地产圈普遍认可的说法是,楼市上下半年各有销售旺季,上半年的销售旺季是3月到6月,下半年的销售旺季为8月到11月。这种说法难以详细考究,不过楼市“金九银十”之说已是妇孺皆知,此外两个时段也是楼市开盘、房源加推的密集期,这确为事实。

旺季之外,楼市销售以自然销售为主,售卖方式有如“守株待兔”。朱江称,这与楼市成交的特征有关,一个项目在开盘期间销售,能达到项目销售的七到八成。当然在项目开盘之前,开发企业会用一个月甚至更长的时间来积蓄客源,这段时间业内的叫法是“蓄客期”,开盘成交实际上是一段时期累积客源的集中变现。而在非开盘期间,一个项目甚至多个项目同时出现“零成交”都不罕见。显然按业内说法,用1月到3月份成交不旺佐证楼市崩盘不免牵强。

■新年楼市开局遇冷

截至2014年1月26日

54个重点城市新房成交约为19万套

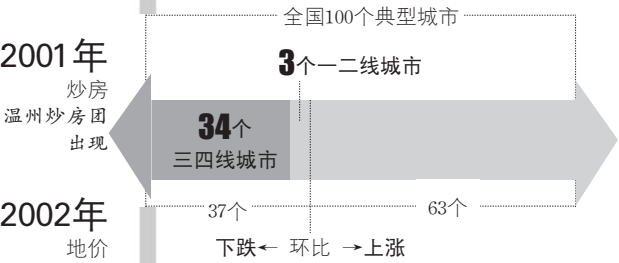
环比去年12月同期下调11%

同比去年1月同期下调15.6%

(数据来源:中原地产研究中心)

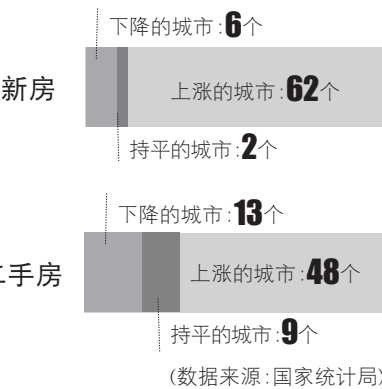
■跌的多是三四线城市

(2014年1月)



■大中城市上涨居多

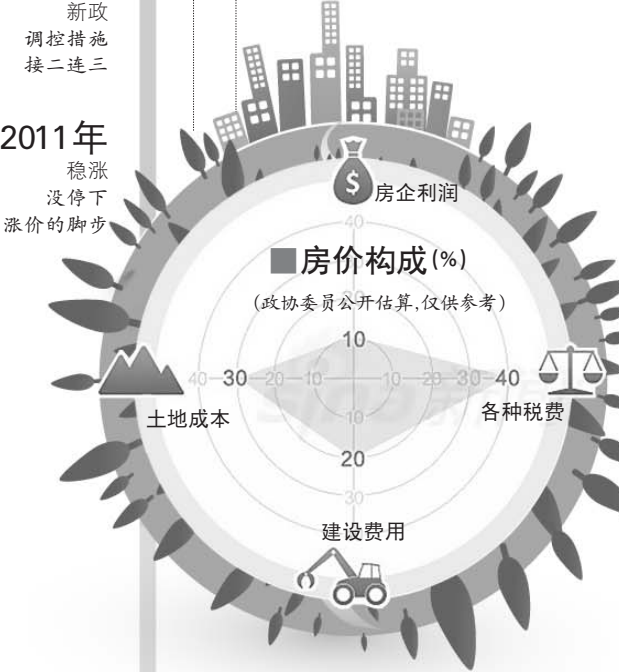
(2014年1月,70个大中城市中)



■楼虽冷,地热不减

1月23日,深圳前海一宗商业用地拍出的134亿元,楼面地价28113元/平米

1月28日,保利以8亿元、16.6亿元拍下番禺、黄埔的两个“地王”



4 李嘉诚抛售是崩盘预兆? 人民币贬值,改变资产布局

实际上,早在杭州个别楼盘降价之前,有人就已经将李嘉诚抛售内地房产解读为楼市崩盘的先兆。对于这种观点,山东大学房地产研究中心主任李铁岗驳斥为“以偏概全”,不具有参考性。

李铁岗分析说,资本天然是逐利的,“美国的量化宽松(QE)逐渐退出,人民币出现贬值的趋势,加上国内经济下行压力巨大”,“李嘉诚抛售内地房产,套现后投向本币升值的区域、国家,应该是比较利益的结果”。

在李铁岗看来,抛售内地房产,更应该看做是其国际化投资的配比调整,“这对于绝大多数国内房地产开发企业是不具备模仿能力的,既不能成为普遍现象,也不具备参考意义。”

5 目前楼市风险到底有多大? 不足以引发金融系统风险

楼市崩盘言论可信度究竟有几分?李铁岗直言“不可能”,“这几年每到年初都有一波类似言论,不过崩盘都没有出现。”历史上美国、日本以及香港都出现过房价崩盘,但这些国家或地区,楼市崩盘源自金融风险,比如“2008年美国发生金融危机,进而席卷全球”。

虽然国内房地产市场对金融的依赖程度也很高,但李铁岗称,“国内房地产证券化程度很低,没有次级债等金融衍生产品”,“在大范围内,由房地产酿成的金融风险,传递的层级限定在一级市场”,“通过多个层级引发大范围连锁反应的可能很小”,“风险基本可控”。发生在局部区域、部分项目的风险,达不到“酿成金融系统性风险,造成房价崩盘”的程度。

6 马年房价将往何处去? 大小城市会出现分化

崩盘论有些言过其实,那么2014年国内房价究竟会有什么新的动向呢?中原地产市场研究部总监张大伟说,中原地产用“冷热不均,新房市场分化加剧”来描述走势。冷热不均,是指一线城市价格高存量低,一线城市马年市场表现继续优于二三四线城市并领涨;二线城市以稳定为主,局部城市部分项目可能出现降价回笼资金的现象,而三四线城市则面临一定的市场风险。这一现象的具体表现为,自去年以来,大批标杆房企回归一线城市。

“这种楼市分化加剧,与人口流入和市场的供需变化有直接关系”,张大伟说,楼市走势变化真正节点出现,要等到2015年,“现在说楼市崩盘为时尚过早”。

相关新闻

多家银行回应房地产贷款:

没有停贷,严控风险

据新华社北京2月26日电 兴业银行近日发布公告称:3月底前出台新的房地产授信业务管理政策。在此之前,暂缓办理部分房地产新增授信业务,停办房地产夹层融资业务。这一度诱发了市场对银行业暂停房地产贷款的恐慌。

中金公司认为,目前只是个别银行(兴业银行)的个别部门(企业金融条线)对房地产融资个别产品(房地产夹层融资和房地产供应链融资)的收缩,银行并没有全面收紧对房地产的信贷政策。

交行主管新闻发布的负责人表示,近期从未下发暂停所有房地产贷款项目的通知文件。工、农、中、建四大商业银行也均回应称:房地产信贷政策没有变化。农行同时表示,已关注到目前房地产市场存在的风险,将根据市场变动情况采取有保有压的房地产信贷政策。

金融问题专家赵庆明表示,兴业银行停办房地产夹层融资,并不能视为房地产即将崩盘的信号,也不能说银行房地产风险要爆发。