

盘点上半年楼市关键词

调控“加时赛”逼出降价潮

□郁颜

2010年转眼已过半,这半年对于中国的房地产市场而言,绝对是不同寻常的半年,刚从2008年的冷清中走出来的楼市,又一路“高烧”,走向全民狂热的阶段。随即,“史上最牛调控政策”的出台让这股畸形的狂热暂时刹住了车,然而时隔不到一个月,转向风又吹出,降价潮开闸。盘点2010上半年楼市关键词,看看你楼市究竟又要怎么走了?



一月关键词:国十一条

为2008年楼市的惨淡而开始的救市,换来的是2009年房价的一路飙涨,从2009年底,国家为了遏制房价这批脱了缰的“野马”,丢出了一系列政策在其后紧追,效果却甚微,2010年伊始,国务院就出台了关于促进房地产市场平稳健康发展的通知,简称“国十一条”旨在遏制房价的过快上涨,虽被评价为老生常谈,但其对“烧”势严重的房地产市场来说,还是起到了一定的心理预期的作用,于是,一月,购房者的观望情绪渐显。

二月关键词:零成交

据报道,春节期间,各地楼市

持续低迷,市场观望情绪浓厚,一、二手房成交量显著下降,人们形象的称其为楼市“倒春寒”,此次寒流波及面甚广,武汉楼市也未能幸免,大年初一到初三三天销量挂零,春节七天的总销量不到20套,就在人们为这波寒流是春节习惯性淡季还是楼市拐点而猜测不停的时候,有专家提出了楼市真实走向三月份以后才会显现的观点暂时平息了大家的议论,集体选择静观其变。

三月关键词:两会

就在民生真切希望政策及时雨能为高房价降温的时候,全国两会在三月隆重召开,两会中最大的亮点,也可以说是无法逃避的话题那就是房价,据统计,两

会中,有超过半数的提案与房地产行业有关,上至领导层面的发言,下到记者提问,关于房价的问题始终是最受关注的,人们戏称这一届的两会已然成为了一届房地产的高峰论坛会,就在全民的期盼中,两会落幕,但房价上涨的“好戏”却在继续上演,大有永不落幕之势。

四月关键词:调控

两会后,房价没有像人们想象中那样得到控制,反而上涨的更加“目中无人”,4月14日,温总理在主持召开国务院常务会议上明确提出,要坚决遏制房价过快上涨,此次发言绝非虚晃一枪,在之后的一个月,二套房贷收紧,严控房地产用地的供应,部分

地区三套房贷可停发,密集的调控政策甚至不给市场留下任何喘息的机会,当之无愧的被评价为“史上最严厉的调控”。

五月关键词:转向?

四月以来,房产调控成为了中国房地产行业里最为敏感的词,政策频出,房价上涨势头看似被遏制,但房价却一直坚持的抬起它高傲的头颅,不肯“屈服”,进入五月,有观察人士认为,宏观调控已经从密集出台期,进入到政策“零”出台的“空窗期”和查看实施效果“监控期”,政策转向一说被越来越多的人提及,是否会转向何方?在这一时期,谁都不说,这一切大概只有通过后市

六月关键词:降价潮

调控以来,开发商至少抗半年的呼声早已被大家所接受,购房者也为这一场楼市的博弈留足了等待的时间,但事实上,开发商,尤其是大型的开发商似乎并不打算坚持到底,恒大在早前高调宣布旗下产品85折发售,且不论其是真是假,但当月恒大骄人的销售业绩似乎向开发商们指出了一条明路,随后,绿地集团也于日前宣布旗下41个城市近百楼盘推出五大置业计划,启动全面优惠行动,万科地产在人们的质疑声中表面坚称不降,但根据调查之后的结果,我们只能说,它不是没降,只是降的很低调!

关注楼市抄底预备队

良机在一个“等”字

绝大部分购房者在经历了2008年楼市低迷、2009年房价暴涨之后,都对当初错失购房最佳良机而感到后悔。当2010年史上最严厉调控再次来临时,市场反而呈现出不同于2008年的另一种状态。

当开发商还在死扛房价时,购房者却早已开始“虎视”楼市,准备抄底。据了解,6月以来,各种或以媒体组织、或民间发起的“抄底团”开始遍地开花。甚至有消息称,当内地开发商对冷却后的房地产市场开始观望时,华人首富李嘉诚已经做好了抄底准备。2010年,我们是否要跟风抄底?

“抄底”大军随时准备动手

错过了2008年购房机会的曹颖就是这一波打算买房的刚性需求者。在她看来,只要房价下跌到她能承受的范围,就一定会出手购房。

自4月楼市开始进入调控期以来,她开始不断关注北京南四环附近的二手房以及部分新盘项目。她不仅要不辞辛苦地奔走看房,还非常愿意接听所有中介、售楼员来电以及短信的狂轰滥炸。在有各种各样的业务员打来电话时,她都详细询问折扣、优惠,然后一一记录下来,甚至还会很有耐心地跟售楼员、中介业务员探讨何时是出手买房的良机。

错过了2008年购房良机的曹颖,现在对北京南四环附近各大楼盘,小区的二手房价格都了如指掌。她表示,这次一是不能错过购房良机,二是不能被中介忽悠了。

在绝大部分房地产业内人士看来,本次调控对购房者来说的确是一次机会。阳光100副总裁范小冲表示,政策变动之下往往蕴含着很多机会。对于购房者而言,把握变动中的机会很重要。

据一项关于“北京楼市抄底”的调查显示,53.4%购房者表示打算在这一轮政策调整中抄底楼市,59.7%购房者表示房价下跌

30%以上是抄底良机。而对何时是抄底良机,购房者的判断则显得不统一。

楼市最佳抄底时机到来了吗?

在以各种形式组织抄底团热火朝天进行的同时,业内人士则发出更多疑问,真的到抄底时机了?

知名地产评论人杨红旭分析,5月,部分开发商已经调低心理预期,以低于周边市场价的价格开盘,吸引了部分买家人市。尽管开发商认定调价只是一种经营战略,不承认企业所面临的资金压力,但未来开发商的资金必将由宽松趋向紧张,成交量急跌之后就是价格的下调。但在杨红旭看来,目前并不是抄底良机。他认为,今年7月份全国70个大中城市房价将出现环比下降。一线城市的下跌幅度预计在3%左右。

北京协成机构副总裁王裕仁认为,目前“抄底”的基础并未形成。就目前的情况来看,刚性需求对大幅降价翘首以盼,投资需求对政策后手心有余悸,开发商拿地意愿持续下滑且不断传出准备“全国范围降价”的风声。这些都表明,调控以来的看空预期仍占主力,从目前楼市的表现来看,短期供应并未出现放量,货币供应仍然宽裕,市场价格依旧保持在高位。现在进入楼市“抄底”,无疑是在“抄泡沫”。据《理财周刊》



银监会:2010年房贷风险上升

□宗禾

中国银监会15日发布数据显示,截至2009年底,中国房地产贷款余额7.33万亿元,同比增逾三成八。2010年不良贷款双控压力加大,部分信贷资金形成实质性风险和损失的可能性增大。

银监会在《中国银监会2009年报》指出,2010年,随着房地产市场不确定性逐步增加,个人住房按揭贷款业务中的不审慎行为可能加剧,房地产开发贷款的风险链条效应或将重现,信用风险隐患可能上升。

年报指出,2009年银行新增信贷创近十年来新

高,随着整体经济运行环境常态化及经济结构调整加快,2010年部分信贷资金“形成实质性风险和损失”的可能性增大。

银监会称,尽管当前银行体系流动性总体充裕,但2009年信贷投放猛增的背景下,应高度重视影响流动性的风险因素,包括国际资本大进大出、银行承兑汇票保证金存款集中到期、贷款中长期化使资产负债期限错配加剧、存贷款集中度上升影响资金稳定性、信贷风险上升可能影响资金按期收回等。