

调控满岁

楼市向左?向右?

□编者语:4月17日,“史上最严厉”的房地产调控“国十条”出台已届一年,市场博弈仍在花样翻新。一年间,继“国十条”之后,“国五条”、“国八条”也接踵登场,限购、限贷、加息、房产税等颇具杀伤力的招数纷纷祭起,力图阻截房价的狂飙突进。三轮重磅调控之后,楼市成交量已被撼动,房价走势却没有“应声下跌”,是进入了“量跌价滞”的楼市拐点期,还是市场博弈的拉锯战?本期创富《调控满岁,楼市向左?向右?》采访了济南、青岛两地的开发商与二手房中介,体味他们“坐过山车”般经历这调控一年的心路历程;采访了海南三亚这一外来投资者最为集中的炒房热地,旁观投资客在调控政策之下的纠结与观望。

本报记者 张璐

“低价还是平价?有没有更恰当的字眼?”20日上午,林峰在售楼大厅的办公室里,和同事字斟句酌地商量着推广宣传用语,办公桌上,一堆新印好的项目宣传材料摞成了小山。面对不断加码的楼市调控政策,济南这家开发企业的营销经理一年来就没感到过轻松,4月底要进行一次大型促销推广,林峰没有一点底气。2011年4月,以限购为典型特征的新一轮调控已经满岁,楼市向下开步走也露出了迹象。

2010年4月到2011年4月,从新国十条到新国八条,从二套房首付、利率提高,到行政命令的限购,宏观政策层面对楼市调控的力度不断加码。亲历其中整个过程,林峰的心态经历大起大落的转折,“就像坐了过山车”。

史上最严调控已满周岁

2010年4月17日,有“史上最严厉调控政策”之称的《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(新国十条)正式下发,其核心内容为确立政府问责制,并再次要求开发商一次性公开全部房源。除了继续差别化信贷政策之外,通知将个人购置多套房的限制提到了重要位置。而这也是当下正在全国各地楼市普遍开展的限购的最早规定,在此之后的数月内,北京、广州等城市开始实行限购。

政策的变化在业界坊间产生了重

大影响,济南最大楼市调查公司世联怡高在2010年4月的月报中描述,新政出台后,“济南市场出现来电来访量下降,成交量降低,市场观望氛围逐渐形成”。当月市场调查数据也显示,济南楼市成交环比、同比出现大幅下滑。

在林峰的回忆里,2010年4月是他们比较紧张的一个月份,按照此前的计划,林峰所在项目7月开始认筹,市场风声鹤唳,这让他们对项目的预期充满了悲观。

“低价入市,快速回笼资金”,林峰称,在2010年4月新政落地后,他们的项目进行了销售策略调整。

半年调控政策被消化

这种市场悲观更多的作用只体现在认识当中,时间进入2010年10月后,政策的效果已经被消化吸收,反映在成交方面,济南楼市重拾供需两旺。世联怡高10月的月报中描述,开发商“银十”集中推盘,面对史上最严厉调控,济南市场并未受到直接冲击。而楼市调查公司实地一手成交数据显示,2010年10月,济南住宅成交套数同比上升63.5%,成交面积同比上升83%,环比分别上升23.6%、26.9%。“政策威力并没有显现”,世联怡高总经理朱江如此下结论。

这期间,林峰的项目两次入市,2010年10月7日,记者亲历的一次项目认筹现

场,600余套房源一个上午成交了90%以上,火爆的认筹现场让林峰喜出望外。

在此基础之上,林峰的开发公司迅速调整了销售计划,2011年上半年实现项目清盘,新项目同期启动。经历了这样一波起伏,林峰私下里称对政策调控已经充分免疫,“越调越涨已经成为规律”。虽然按照公司制定的销售策略,到2011年上半年,林峰有近1000套住宅需要售出,这几乎是2010年林峰销售任务的两倍,但基于对市场形势的看好,林峰认为,完成任务没有困难。

限购致“拐点”将现?

“希望越大失望越大。”这句谚语暗合了林峰的心路历程。2011年1月26日,农历春节前一周,国务院常务会议再度推出八条房地产市场调控措施(新国八条),并明确强调了“限购”政策。

没有最严,只有更严,新国八条出台,世联怡高总经理朱江评价。而作为楼市销售一线负责人,林峰敏感地认识到,这次的调控远比以往更严,限购的行政命令,将在市场上引起强烈连锁反应,“销售任务的完成有可能泡汤”。

2011年的春节是林峰最难熬的一个春节,新国八条更加严厉的调控措施在短短几天内接连出台,而此后重庆、上海的房产税试点也逐渐明晰。虽然调控政策加码的传言一直流行,林峰坦言,“没想到来得

这么快,没想到在春节前落地”。

以限购为代表的楼市调控在春节之后迅速发酵,2月21日,山东下发地方楼市调控政策,其中济南、青岛两地明确限购。这种行政命令对市场的冲击很快得到体现,根据济南建委公布的数据,3月济南商品住宅网签面积同比下滑26.51%,环比下滑81.17%,楼市成交从来没有这么惨淡过,山东中原地产的投资顾问总监薄夫利称。而这绝不是结束,住房城乡建设部政策研究室主任陈淮17日在济南的一场高端论坛上明确表示,以限购为代表的调控没有明确的停止时间表,今后相当长的一段时间内,调控还将继续加码,未来几年内,利率上浮的幅度将在80%—100%。而国家统计局公布的数据显示,3月份,70个大中城市中,3月房价环比下降的有12个,持平的有8个,环比涨幅缩小的有29个。有专家则预测,尽管大规模降价的局面尚未出现,但部分城市房价有可能率先下跌;5月份70个大中城市新建商品住宅价格环比综合指数很可能首次下跌,即“拐点”出现。

政策导致的市场变化,直接对林峰形成压力。在接连几天的采访中,林峰始终愁眉不展,4月底要进行一次大型推广促销,活动的结果将决定林峰今年销售任务的走势,“低价还是平价”,这种选择不仅只是一句广告用语,也体现出林峰当前煎熬的心态特征,后市如何,林峰心里实在没底。