

# 现在是刚需购房的最佳时机吗?

## 业内:降价快跑已成大多开发商共识

### 楼市一周行情快递

### 青岛各区房价行情

#### 购房支招

眼下的楼市,往往被业内人士称为“刚需者”购房的好时机。记者在采访中却发现,目前,楼市中哪一类购房人群是“刚需者”,并没有统一的认定标准。有不少人认为,首次置业购房、婚房、学区房都被划在刚需范畴内。同时,改善性需求中也有一部分被看做改善性刚需。其中,婚房被认为刚需中的最大主力。随着即将到来的五月,楼市又将掀起一轮促销潮,这真的是购房者最佳时机吗?

## 开发商5月会“割肉”?

2012年春节过后,楼市就陷入日益浓厚的观望情绪,买卖双方都在时刻察言观色,审时度势,做出自己的选择。

“郊区松动较多,其他区域小降”的价格变化,也让很多

前去看房的刚需者心里都“打了个问号”:价格好像是有些降低了。不过似乎楼市还会跌,房价是否还有进一步下降的空间?购房是不是还要再等一等?让很多购房者迟疑不定。

实际上,分析楼市不难发现,与去年同时期相比,今年的“金三银四”已经泡汤,楼市成交持续低迷。价格战愈演愈烈。

“市场能否回暖,取决于开

发商是否愿意持续割肉,割肉多少。”一业内人士说,现在的阶段,就处在开放商准备继续割肉的阶段。“只要购房者坚持自己的实际需求,开发商5月份很可能再次割肉。”

## 谁先降价谁先跑出来?

根据3月20日央行发布的《2012年第一季度住户问卷调查报告》显示,未来3个月内有购

房意愿的居民占14.1%,是1999年调查以来的同期最低值。

有业内人士表示,房价调

控的目的和最终要达到的预期,应该是“让绝大多数老百姓都买得起房”。

种种迹象表明,这种预期绝非镜花水月。近日,房地产界则盛传政府将在6月后出台重磅政策,“部分央企内部发文通知全国各地分公司,不惜降价也务必要在今年7月前卖完手上所有存量房。”

著名地产评论人士杨少

锋认为:“中小城市的房价可能是普降,但在一线城市,降价一定是分区域的。”他认为,目前全国各地,已经有很多项目确实降到位,有一些项目为象征性打折,还有一些完全没降,各占三成比例。

“一线城市以外的城市,降价还有空间,尤其是即将到来的5月,谁跑得快,谁的损失就会少,这点开发商很清楚。”不少分析人士这样说。



### 专家观点:

## “降价快跑”更保险

有专家指出,当前20%左右的降价楼盘贡献了楼市80%以上的成交量,所谓“无降价不成交”。一方面,二、三线城市房价持续下降,楼盘降价走量趋势明显,成交均价被大幅拉低。另一方面,经过近一年的买卖双方角力,在楼市价格下降较为明显的时间节点,

许多刚需族顺势出手。

全国房地产经纪人联盟副主席贾卧龙认为,2012年是刚需购房年,刚需是楼市绝对主角。对于开发商来讲,还是“降价快跑”更为保险,毕竟,在高库存、高负债的情况下,“资金链”依然处于绝境。据《江南时报》

### 青岛各区租金行情

市南区东部	(17.287元/平方米)
市南区西部	(16.076元/平方米)
市北区	(12.722元/平方米)
四方区	(10.176元/平方米)
李沧区	(9.189元/平方米)
崂山区	(21.231元/平方米)
城阳区	(6.932元/平方米)
开发区(黄岛)	(8.064元/平方米)
即墨市	(5.727元/平方米)
胶州市	(5.323元/平方米)
胶南市	(6.316元/平方米)
平度市	(4.746元/平方米)
莱西市	(4.057元/平方米)

  

市南区东部	(36.26元/平方米)
市南区西部	(28.39元/月/平方米)
市北区	(26.59元/月/平方米)
四方区	(21.51元/月/平方米)
李沧区	(16.63元/月/平方米)
崂山区	(29.34元/月/平方米)
城阳区	(18.10元/月/平方米)
开发区(黄岛)	(17.23元/月/平方米)
即墨市	(10.97元/月/平方米)
胶州市	(13.10元/月/平方米)
胶南市	(11.42元/月/平方米)
平度市	(11.84元/月/平方米)

## 国内房地产市场调控已初显成效

从2010年国十条起,政府出台一系列的房地产宏观调控政策,经过一年多来房地产宏观调控,目前国内房地产市场的调整已初显成效。

### 政策已初显成效

2011年,全国商品房销售面积10.99亿平方米,比上年增长4.9%,增速比上年回落5.7个百分点,比1至11月回落3.6个百分点;其中,住宅销售面积增长3.9%,办公楼销售面积增长6.2%,商业营业用房销售面积增长12.6%。商品房销售额59119亿元,增长12.1%,增速比上年回落6.8个百分点,比1-11月回落3.9个百分点;其中,住宅销售额增长10.2%,办公楼销售额增长16.1%,商业营业用房销售额增长23.7%。

中指院的数据显示,2011年10月份全国100个城市住宅均价为8856元/平方米,环比下降0.23%。继9月份环比降0.03%后,已连续两月呈现下跌,且降幅有所扩大。其中北京、上海、杭州等十大城市的住宅平均价格为15720元/平方米,其价格已

经跌至今年3月以来最低水平。

此外,2011年末,全国商品房待售面积27194万平方米,比11月末增加1763万平方米。其中,住宅待售面积增加1322万平方米,办公增加115万平方米,商业营业用房增加203万平方米。可见,政府出台的一系列房地产宏观调控政策已初显成效。

### 房价不降,政策不休

温家宝总理指出,目前房地产市场调控和保障性住房建设处于关键时期,各级政府要切实采取措施,进一步巩固房地产宏观调控的成果。“坚持房地产宏观调控的主要方式,是抓好保障性住房建设及增加普通商品房的用地供给。”

在2011年12月9日的中央政治局会议公告中,同样把“坚持房地产调控政策不动摇,促进房价合理回归,促进房地产市场健康发展”作为2012年经济工作的主要任务。要让国内房地产市场健康发展,并非仅是增加住房的建设与供给问题,最为重要的就是要弱化房地产作为

宏观经济调控工具的作用。就当前国内房地产市场形势而言,就是由于政府对市场的干预过多导致政策不确定,当前楼市最大的风险就是房地产政策的不确定性。

此外,我国经济增长存在下行压力,房地产调控政策继续从紧,利率水平仍处于低位等因素也影响着未来房地产市场的走势。同时,随着市场交易量的减少和开发企业库存量的增加,2011年下半年以来开发企业土地购置面积和商品房新开工量明显放缓,这将导致2012年市场供应量的减少,进而带来房价上行压力。

对于福建厦门房地产开发商而言,2012年注定很难熬。去年,厦门房地产市场在“新国八条”、限购、限贷等政策的“变本加厉”下历经变奏,跌宕起伏。特别是岛内高端市场,因再改以及高端客户受到很大限制,需求量严重下滑,市场成交首当其冲。在低迷的2011年11月,岛内市场还一度出现“零成交”的尴尬场面。全年,岛内住宅成交“弯腰”,相比2010年成交量下降了16%。

厦门立丹行机构总经理董媛表示,如果说2011年的房地产市场是政策主导下的“变奏曲”,那么,2012年可以期待的是一个价格较理性,让政府、开发商和消费者都能接受的“协奏曲”。2012年的厦门房地产市场将迎来U形反转,且底部周期较长,内部力量角逐激烈。不过,有业内人士认为,市场将基本企稳,有探底过程但底部“并不明显”,有更多折扣但价格战却难铺开。

目前,国内房地产行业正经历难熬阶段。中国国际经济交流中心学术委员邱晓华指出,房价不降,政策不休,这是摆在大家面前的一个公认的事实。所以降价减负,尽快回收资金无疑是最现实的出路。他预测,这个目标降价幅度在20%左右。“只要中国工业化、城市化还没有完成,中国人口的增长趋势还没有改变,中国的房地产前景就依然乐观。但增长不意味着高利润,中国房地产的暴利阶段已经接近结束,未来只会是温和性增长,不会再出现大起大落。”

《中国产经新闻报》

## 大型上市房企 七成均价下调

日前从上海易居房地产研究院获悉,根据对10个大型上市开发企业3月销售均价的统计分析,结果显示,从月度销售均价来看,3月10个大型上市开发企业商品房销售均价约为11379元/平方米,环比2月下降了12.0%,比去年同期上升1%。易居研究院分析表示,3月大部分企业打折促销力度有所加强,拉低了当月成交均价。

分企业来看,3月10家上市开发企业中有7家销售均价同比下降,下降最明显的企业降幅达44.2%。易居研究院表示,随着调控不断延续,3月部分销售业绩不佳的开发企业为了回笼资金,纷纷采取降价促销策略,其中不乏领头羊上市房企。

降价促销显然收到一定成效,统计数据显示,3月10个大型上市开发企业商品房共成交405.7万平方米,环比上升了53.3%,比去年同期上升21.8%。分企业来看,3月10家上市开发企业中有8家企业销售面积同比上升,涨幅最高的达202.8%。易居研究院吴晓君表示:“春节期间积压的购房刚性需求开始释放,使得开发商在3月的打折促销初见成效;另一方面,春节后多地政策微调,一些城市商业银行首套房利率开始回归基准利率甚至打折,令楼市出现回暖迹象。随着促销继续深入,4月各大房企销售均价仍将继续下滑。”

据《城市快报》