



近日,国家统计局发布了4月份70个大中城市住宅销售价格变动情况。数据显示,楼市仍处于下调通道中。但自从去年下半年以来,超过30个城市先后出台各类楼市“微调政策”,“冲撞”调控措施。在高层“决不让房地产调控出现反复”的声音不绝于耳的情况下,房价下调会延续吗?

3月以来,房企在资金的压力下“以价换量”,使楼市出现短暂的“小阳春”。进入5月后,不少房企认为降价已经到位,只促销,不愿再降价。房价真的已经触底?购房者该出手了?日前,本报记者带着这些问题进行了采访,今起推出相关报道。

省城不少楼盘自称降价已到位

房企5月忙促销不忙推盘

本报记者 喻雯

“房价还会接着跌吗?”看到国家统计局5月18日发布的4月份70个大中城市住宅销售价格变动情况,不少购房者都会有这样的疑问。

“我们的价格已经降到位了,不可能再有更大的降幅。”日前,不少销售经理这样告诉记者。

观望的购房者,不想再降价的开发商,5月以来,楼市再次进入新一轮的拉锯期。

刚需又开始等 购房意愿13年来最低

“你说,我这房不会买亏了吧?房价还会再降吗?”近日,在省城一家事业单位工作的王磊,这样对记者说。3月18日,在那轮被称为“小阳春”的购房潮中,等待了多时的王磊买了房。

王磊去年9月结婚,婚前一直租房住。去年国庆节之后,他开始看房。当时,济南的房子整体不好卖,开发商向他们单位组织团购,每平方米便宜二三百元。“开发商这点优惠,我觉得意义不大。调控一直没放松,我觉得价格会再降。”

春节过后,王磊发现济南东部一楼盘价格从8000元/平方米降到6350元/平方米。更重要的是,银行贷款恢复到基准利率甚至有八五折优惠。“全国各地成交量都上来了,房子又好卖了。楼市回暖,开发商会不会报复性地再涨价呢?”王磊有点慌,他加快了看房找房的脚步。

看了十多处房子,他最终决定在北园大街附近出手。“当时置业顾问很着急,说房子很抢手,看准签了合同后,第二天就得交首付。”

王磊是诸多刚需购房者的一个例子。“现在房价开始降,政策一直不放松,将来会不会降得幅度更大?”这些人新一轮的观望开始加重。

央行一季度储户调查显示,未来三个月内购房意愿同期对比降至13年来最低。未来三个月有购房意愿的居民占14.1%,是1999年调查以来的同期最低值。

5月销售压力变大 房企称已经降到底

“客户的观望情绪有所抬头,成交难度相对加大。5月份的开盘时间还没定下来。”9日上午,省城北部一售楼中心,陆续有购房者前来了解信息。虽然每天都有来访量,但案场销售经理明显感觉到,比起3月份的“小阳春”,客户少了,尤其是真出手买房的客户。

早在2月底,在绝大多数开发商按兵不动的时候,这个楼盘瞄准了去年积压的刚性需求,以5700元/平方米的低价开盘入市(当时周边住宅均价7000多元/平方米)。此次“以价换量”收获不小:推出380套房源,成交340套。

开发商乘胜追击,从3月4日起至3月底,连续开盘三次,成交都达到了预期。随着刚需的消化,销售经理明显感到了销售压力。4月,经过20多天的酝酿才推出100多套房源,成交也明显回落。“部分刚需客户在市场上转了几个月至大半年,他们对房价有个期望值,目前的房价降幅还没达到他们的预期,他们迟迟

没出手。”但崔经理坦言,目前他们的定价是“一降到底”,下调可能性不大。

下半年,在济南新入市的楼盘仅有恒大·碧桂园,山东北大资源等项目,数量不超过10个。

开发商拿地谨慎 土地多底价成交

不仅推盘不多,开发商拿地的意愿也不高。

世联怡高拓展部负责人梁伟明显感到全省市场拓展的压力:2010年底到2011年,全省范围内开发商拿地明显减少,这直接影响了今年项目入市。梁伟说,开发商对下半年市场不乐观,为了占据全省市场份额,除了济南、青岛,他们还把重心向三四线等非限购城市倾斜。

在济南,截至5月初,土地市场成交的51块土地中,仅有三块土地出现溢价,其他全部以底价成交。多数房企对拿地态度比较谨慎。从成交来看,绝大多数地块仅有一家企业报名,没有现场竞价,以挂牌底价成交。

对于拿地,绿地集团山东事业部有关负责人坦言,拿地是开发需要,目前拿地比较谨慎,像一些竞争激烈地块,他们会尽量避开。“目前价格不是很高,都是底价成交,价格在预期之内,比较合理。”

日前,中国指数研究院发布的2012年一季度全国300城市土地市场交易情况显示,一季度整体土地推出量和成交量环比均下降三成以上。1-3月份,全国300个城市成交楼面均价环比下跌20%,同比下跌22%。

像杜甫一样忙 房企促销忙蓄客

“现在是杜甫很忙,皮鞋很忙,开发商也很忙,忙促销,忙蓄客,忙抢客。”山东北大资源地产有限公司相关负责人有些调侃。

9日,中海国际社区销售经理董女士说,目前存量房有几百套,价格还是延续年前的“去除精装修加优惠”的降价方式,价格下调的空间很小。

“打价格战”的不只是刚需楼盘,为促进成交,促销范围也开始向高端项目延伸。央企在省城东部地王项目,之前销售均价过万元,目前以8800元/平方米的价格进行促销。

从全国来看,不论是中指研究院的百城价格指数,还是国家统计局发布的全国70个大中城市房价变化情况,总体看,房价依然延续了自去年以来的小幅下降趋势。上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为,房价环比连跌7个月,同比连跌2个月,此次下跌时间,将明显超过上一轮楼市下行期(2008年下半年至2009年上半年)。



进入5月,楼市成交量回落比较明显。本报记者 张中 摄

不愿开盘因降价已到位?

开发商主要是想消化库存回笼资金

本报记者 喻雯

从3月“小阳春”变为新一轮“拉锯战”,背后的原因是什么呢?

“5月原本是新项目入市的好时机,但济南市场新开楼盘不多。”房地产调研机构世联怡高营业部总监李福伟坦言,部分开发商比较“保守”,对市场预期不好,将开盘时间延迟到下半年甚至明年上半年。

“现在一些小的开发商为了消化库存,利润只要在可接受范围内,就先出手套现,因为资金链比较紧张。”李福伟坦言,他们都抱有这样的态度:先不管赚不赚钱,把钱拿到手才最重要。



5月份楼市开盘数量不是很多。本报记者 张中 摄

●看全国

回暖昙花一现 拉锯在持续

日前,万科、富力、恒大等多家大型上市房企相继公布了4月销售业绩。从各大房企整体业绩来看,商品住宅市场在经历了3月的快速增长后,4月大部分房企销售增速有所回落。从各大城市销售情况来看,4月楼市并没有持续3月份的势头:成交量再度下降,库存量再度增加,市场呈现出一定程度的拉锯状态。

根据中原地产的数据统计,自1月以来,上述房企在全国范围内进行大幅降价促销。“连续两个月的成交回升鼓舞了购房者和开发商的信心,然而我认为目前的回暖之势中依然潜伏着一定的危机。”世联怡高营业部总监李福伟说,目前主要城市及标杆房企的库存量依然处于历史高位水平,以目前的销售情况来看,短时间内难以迅速消化。

本报记者 喻雯

业内人士: 房市依旧处于冬天

4月份,房地产开发景气指数为95.62,比上月回落1.3点。这已经是从2011年6月份以来,房地产开发景气指数连续第11个月的回落。这一数值同时也创造了历史第四低值,是2009年5月95.94以来连续3年的最低点。

业内人士认为,房地产景气指数反映出目前市场依然处于冬天。

从单月情况看,4月国内贷款、自筹资金均为环比下降,只有其他资金出现小幅上涨。表明目前房企资金仍然需要更多地依赖于销售的回款,尤其是对于更多中小房企来说,对贷款和信托融资都很难寄予希望。 据新华社

涉房财税锐减 谨防地方“救市”

根据财政部11日公布的数据,与房地产有关系的土地增值税187亿元,同比下降6.9%;契税186亿元,同比下降19.4%。

业内普遍认为,影响将主要集中在两个方面:一方面,在消化库存之后,商品房的供应量如果出现大幅回落,将直接影响到调控成果的保持,因此采取相应措施保证未来商品房供应要成为下一步调控考虑的问题;另一方面,由于地方政府对涉房财税收入的依赖程度较高,土地增值税和契税收入的减少将进一步刺激地方政府出台鼓励房地产的微调措施,如何防止地方政策措施触及房地产调控的底线,也需严肃对待。

据新华社