

●楼市动态

# 二手房过户暗潮涌动

## 一线城市房企酝酿节后反攻

往年,每逢春节开发商推盘热情通常会降低,出现所谓的“春节效应”。但今年,记者节日期间在京沪深等地走访发现,一线城市新建商品住宅市场较冷清,二手房市场却显露出旺盛的需求,甚至存在假离婚突击买房的现象。

业内人士认为,节前二手房市场购房者心态较焦灼,扎堆过户的情况在北京、上海都有发生,节后过户潮仍有可能出现。而在新房市场,开发商很可能酝酿节后掀起新一轮推盘高峰,同时应警惕部分热点楼盘的涨价冲动。

### 二手房需求强劲 假离婚曲线购房

虽然新房市场呈现较冷清的局面,但二手房市场则显露出较强劲的需求。

受春节长假期间网签暂停的影响,北京二手房交易量陷入了谷底。不过成交量并不能完全反映楼市需求的真实现状。春节期间尤其是正月初三之后,二手住宅房源供应量和客户需求量明显增多。伟业我爱我家数据显示,2013年春节长假期间,北京二手住宅市场新增客户登记量比去年春节假期大幅上涨170%,新增房源登记量也同比翻番。

尽管各家店铺仍沉浸在过年的气氛中,但正月初三刚过,北京一些热门地段的中介门店便开始营业,一些门店经理开始着手房源和客户登记。“节前北京二手房市场特别火爆,还有很多客户在排队。提前上班先准备一下,这样节后恢复网签就不会影响办理业

务。”北京北三环一家中介机构的客户经理坦言。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示,春节前二手房市场量价齐升,未来房价仍将维持上涨的预期,使得春节期间购房人群的恐慌性心态依旧持续,购房热情不减。随着假期结束、网签恢复,北京二手住宅市场交易量将基本恢复至假期前的水平。

今年以来,上海的二手房市场也迎来一波成交高峰。为了摆脱限购制约,不少购房者甚至打起了各种“小算盘”,节前更是掀起一波过户高潮。

“年逾半百的人,结婚二十几年了,却为了赶急给儿子买套房而离婚。”春节期间,记者就了解到这样一件为买房假离婚的事。张先生在上海有一套80平方米左右的住房,一家人倒也住得和和美美,正在读研的儿子马上就要毕业,给儿子买房的事成了难题。

张先生买房的难处在于,儿子尚无经济收入,无法贷款,老房子产权证又写的是妻子的名字。若以夫妻俩的名义去买,必然被认定为第二套房。于是,已五十多岁的夫妻俩走上了离婚的道路,办理离婚手续后。单身的张先生顺利的以首次购房资格买到一套二手房。

楼市回暖让众多有买房计划

的上海市民猝不及防,突击买房成为主流。而春节前一则“一线城市二套房贷将停”的传言在网上不胫而走,部分改善需求购房者为防止夜长梦多,急急忙忙赶在春节前完成交易过户。有业内人士向记者表示,为缩短过户前审核审资格的时间,购房者甚至会主动增加一万元费用,委托中介用于打点。

业内人士分析,春节前夕出现部分客户突击过户,大多为置换客户。春节后二套房贷彻底停掉的可能性不大,但仍有调整空间。这就导致部分购房者为规避风险集中过户。

### 房企或加力推盘 涨价冲动需警惕

受假期因素的影响,开发商近期推盘力度大大降低,这也导致整个2月都处于开盘低谷期。不过在楼市平静的表象下却暗潮涌动,各个开发商都在暗自为未来推盘积极蓄客。业内人士也表示,不排除节后一些地区的热点楼盘会凭借旺盛的需求提价,在经历前一阶段市场持续回暖后,部分楼盘存在价格上涨的冲动。

伟业我爱我家市场研究院监测数据显示,从今年年初至2月15日,北京市有12个项目获得预售



许可证,供应新房4083套,与去年同期相比增长71.2%;其中,新增供应主要集中在1月,2月以来仅有两个楼盘获准入市,共计130套。

今年2-3月期间,有36个项目计划开盘。数据显示,如果这些楼盘均按照计划推盘,3月新增住房供应套数将超过14000套,有望创下近四年来同期供应量新高。

“节后我们的项目会马上开启优惠活动。”北京某大型房地产开发商的项目负责人表示,节后将陆续推出新房源入市,各项优惠活动也会提前到位。“因为不是纯新盘,所以已经有了前期积累的客户资源,开盘压力并不大。在项目宣传和各项优惠上早早入手,肯定会对销售有一定带

动。”该人士直言。

无独有偶,去年年末至今,深圳新开或加推楼盘数量也明显增多。有深圳地产人士对记者表示,目前多数开发商都认为今年的房地产市场存在诸多不确定因素。“趁着购房者成交意向恢复,政府又未出台新的调控政策,这段时间正是推盘的好时机。”

对于新盘集中入市的预期,胡景晖认为,增加市场有效供应量,包括加快项目推盘进程与加大前期土地供应量,是缓解当前房价上涨趋势的最好方法。近期计划推盘的项目大多为2012年老盘的后期新推,均经历了客户积累的过程,可以保障项目维持较高的去化速度。

据《中国证券报》

●房产关注

# 春节开发商瞄准返乡群体

## 城镇化推动三四线城市成为热点



就在北京、上海等大城市房价居高不下的同时,许多二三线城市的开发商利用春节期间大量年轻人返乡的时机,打起了“亲情牌”,极力促销。专家预计节后二三线城市价格可能上扬。

常回家看看,回家买房给父母住,留条后路给自己,形形色色的广告语和推销词在春节期间火了起来,为了让返乡人员心甘情愿的掏银子,有些楼盘的销售部还针对返乡人员来去匆匆的特点提供了上门接送看房,送办购房手续等服务,这大大助涨了人们返乡买房的热情。

在四川成都,有媒体抽查了15个楼盘,在返乡之月购买人群占到了整个项目销售比例的30%。在乌鲁木齐春节期间到各售楼中心咨

询的客户明显增多,其中返乡的人占到咨询总量的60%。

另一项调查显示,现在返乡的许多购房者都是80后,他们进入社会的时候正是全国房地产最火爆的时候,房价刚刚开始起飞,大多数人当时没有意识到尽早置业的好处,也没有实力购房,等到他们事业小有成就的时候,一线城市的房价已经涨到了遥不可及的高度,因此很多人选择回乡置业。

现在有人辞职回乡工作之后置业,也有人用在一线城市只够首付的钱在二三线城市买房子,靠这些房子的房租来补贴在一线城市租房的房租,而春节前有网站进行了一项关于回家买房的调查结果显示,现在一线城市打拼的网友有62.5%表示有回家置业的计划,同

时有高达87.5%的网友认为当前适合回家置业。

### 三四线城市成热点

近期众多地产商开始加速布局中小城市,进军三四线城市似乎成了流行风。2月1日,东湖高新发布公告称,其全资公司鄂州东湖高新投资有限公司近日以2.12亿元的价格成功竞得湖北鄂州3宗商服用地,总面积近30万平方米。

记者梳理近140家涉及房地产开发经营的上市公司公告发现,1月份以来,不少上市房企均加大在三四线城市的布局力度,一些上市房企甚至在县一级土地竞拍上有所斩获。如1月9日,保利地产公布近期通过拍卖和招标等方式获得的20余宗土地,其中就包括分别以1.3亿元和近2.5亿元的代价获得嘉善县和从化市各3宗住宅用地。

山东省一家长期从事三四线城市房地产开发的企业负责人告诉记者,与一二线城市竞争激烈的房地产市场相比,三四线城市竞争较为缓和,也可以较为有利的价格获得位置较佳、升值空间很大的土地。“房地产上市公司有更雄厚的资金和建设实力,早一点进入三四线城市有利于提升公司的业绩。”这位负责人说。

山东社会科学院经济研究所所长张卫国说:“限购和限贷等宏观调控政策持续发力的作用下,一些房地产企业认为三四线城市将更有作为。”

综合整理

●微话题

## 大城市去留成节后虐人话题

大城市房价动辄上万,不敢想,老家房价4000多,但是对于一个小县城来说,也不算便宜,留在大城市,还是回老家?这事儿有点虐心。

◎“全城2010”:我家乡在渤海辽南海滨小城营口鲅鱼圈,由于营口港的扩容,城市重心向南发展,变化很大,三年前,月亮湖公园对面是荒郊野地,现在一看都是楼盘了,还叫什么亚龙湾一号。

◎小鹿乱撞:今年回了老家,感受最深的就是房价好便宜啊。广西平南月亮湾1平方米2000多元,附近学校店铺什么都有,跟大城市没什么区别,环境又好。在那儿找份工作,买套房子还不错啊。

◎专吃纸老虎:我的老家在扬州市江都区邵伯镇乡下,是农民家庭。在老家,只要本地农户能申请一块地就可以自己砌房子,一般不到30万元就可以砌150平方米的房子包括装修,还有院子。如果以后退休了回老家住,空气好,住得舒服,还可以种种菜,真不错!

◎莉莉21003:我家在湖北武汉,现在房子均价6700元左右,但是我家住汉口一带,房价也升到差不多到两万多啦。武汉的平均收入也不过三四千,看来武汉的房价抢先一步奔向一线城市了。

◎jennynui:老家就是上海,房价像坐着神舟飞船一样,刺溜往上涨!虽说保障房,但也只是蜻蜓点水,

而且地处偏僻!目前市中心均价在30000元左右,外环房价在20000元左右,可惜像我这样的工薪阶层,一个月只有5000元,还过得紧巴巴!

◎宋延庆:过年回到老家山东禹城,主流房价三、四千元,涨幅年均5%,供求两旺。需求面主要来自一股自下而上的新浪潮:农村年轻人不再花10万元左右盖房了,而是在县城买房,10万元与首付相当。涨幅平缓主因是供应量大。

◎粤A-正负零零:家乡在粤北清远山区县,位于距广州2小时车程圈内。县里已成珠三角污染产业新基地,工厂遍地但工薪阶层人均收入不到2000元,县城房价4500元左右,比08年翻倍有多。工厂林立带来污染和就业机会,而大量外来人口也推高了本地消费,总体而言生活更累且环境恶化,期待奇迹。

◎kimi牛牛:我的家就在合肥,说起合肥的房价的上升趋势,那叫一个吓人,毫不夸张地说近十年左右,合肥的房价翻了有七八倍,中心地段每平方米上万元是肯定的,一般地段大概6000-7000元每平方米,偏远一点的地方也要5000元左右!没房的孩子伤不起啊。