

调控下楼市冰火两重天

看“中国式困惑”下的楼市行情

中国房地产市场虽屡被调控,但房价仍是“涨”字当头。房价本已不低,却屡调屡涨,“看不懂”的中国房地产市场让人困惑。“涨”字之下,市场真相究竟如何?不同利益主体在此间又是如何角逐与博弈?

自2012年3月房地产市场逐渐回暖,房地产成交量价齐升。“日光盘”、“一夜涨价70万”、“彻夜排号”、“黄牛再现”等或真或假的市场信息造成了市场的一度恐慌。但事实上,各个城市的回暖速度并不一样。

全国房价的聚焦点

北京:92m²住宅两月涨110万



2013年初,38岁的李响为了换套更好的住房,卖掉了自己仅有的两套在五环外的房子。

“一直都想换到单位附近住,看着房子持续上涨,不敢再观望了。”李响说,他之前看上的是一套中信城92平方米的商品房已从2012年的450万元涨到500万元,所以在卖房拿到钱后,他立即和房主联系,最终商定以510万元的价格购买。

“本想房到手了,也算安心了。没想到由于这两个月房价疯涨,原房主却想毁约。”李响说,从年初到现在,他所买的这套房已从510万元涨至620万元,整整涨了110万元。“因为涨的太多,原房主不干了,想毁约。但我全款都已经付了,就差过户。”

一套92平方米的住房两月间上涨110万元虽是个例,但也正印证了北京市房地产市场上的一片艳阳。

此前,国家统计局发布的1月70大中城市房价情况数据显示,1月份,北京新建住宅方面环比涨幅高达2.1%,比去

年12月份扩大1.1个百分点。二手住宅方面,北京环比涨幅居一线城市最高,达1.0%。

“房地产市场的热度高涨,房价增长超过预期,完全超过我原来的预想。”全联房地产商会名誉会长聂梅生表示,如果月环比超过1%,那么全年的上涨幅度就超过15%,因此,北京月环比已达2%以上,涨幅则不可想像。

“一方面,前一阶段购房者在买涨不买跌的心理作用下,购房需求旺盛。另一方面,开发企业几乎没有销售压力,新房推盘动力不足,二手房源经历长时间的消化之后,总体房源较为紧张。”伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示,在新房在较为严峻的供需形势之下,随着近期全国多个城市的楼市成交量持续走高,房价也出现继续回涨的局面。

也正是因为房价涨幅超出想象,“国五条”应时出台。CRIC克而瑞研究中心显示,北京新建住房均价2012年3月约为19110元,2013年1月约为22539元。这意味着,仍在调控中的北京房地产市场自2012年3月开始回暖起,短短不到一年时间,北京新建住宅均价上涨17.9%。

CRIC分析指出,由于1月北京商品住宅市场供求比为1:4.79,相当于5个人抢一套房。因此,造成房价上涨。

点评:作为全国政治中心的北京,背负着“首涨之都”之名。在全国人的眼中,北京涨则全国涨,北京的房价,牵动着全国人民的心。

最典型的白领之城

上海:楼市“小阳春”春光乍现



春节后,上海白领章伟果断出手,在外环外买了一套小户型二手房。“去年观望了一年,期待房价下降的幻想彻底破灭,再不买这一年的收入还得搭进去。”章伟说他所在的这个小区房价去年下半年至少涨了10%,一套总价100多万元房子的涨幅轻松“吃掉”他一年的收入。

1至2月份一般是楼市销售淡季,但今年市场交投两旺的行情,使得像张伟一样预期房价继续上涨的刚性需求者积极入市。

据上海中原介绍,近期全市门店挂牌量鲜有新增,来客量较去年同期上涨两成左右,成交量较去年同期上涨两成,挂牌价/成交价也相较去年同期上涨10%至15%。楼市调控“国五条”出台后,以刚需为主的外围区域部分买家置业脚步迟滞,原先已经想要付款的买家纷纷都表示考虑延后;而以改善客群为主的中心城区买家仍维持原来步伐,几乎未有买家受其影响打乱买房计划。

佑威数据显示,最近4周,上海市商品住宅的周新增供应面积总计仅为10.94万平方米,仅为年化周均新增供应量17.28万平方米的63.31%。新增供应量低迷成为楼市回暖的主要阻力。但进入3月,上海楼市的供应量、成交量将大幅提升。数据显示,3月预计有63个项目开盘,同比增长186%。业内人士预测3月成交量将再次突破百万平方米。

2月20日“国五条”的出台确定了中

央对楼市调控从严的决心,但就目前而言也只是起到信息传递与威慑作用,尚不足以对市场造成实际影响。由于去年底的交易惯性在,今年“小阳春”起点比去年明显更高,虽然市场对于两会的政策口风有很大期待,但今年3月行情较之去年更胜一筹难度不大。因为在开发商的节奏上,3月入市项目会有增多,预计3月份上海楼市会迎来一股交投热潮。

上海一家本土开发商告诉记者,近期对其已登记购买的客户进行梳理发现,10个客户中有7个被限购,1个被限贷,即便如此,楼盘销售仍然十分火爆。“如果限购,限贷政策稍有放松,就会有更多需求涌现,房价涨幅可能会翻倍甚至更高。”

点评:上海作为中国的金融中心,聚集着众多白领,是寻梦年轻人最向往之地,也是全国为数不多的与北京房价比肩的城市。

最令人向往的度假地

海南:部分市县现“鬼城”

2月27日正值正月十八,琼海市区一片繁荣景象,而距离市区仅30分钟车程的琼海博鳌镇,却是另一番景象。偶来的巴士和零星外地车辆格外瞩目,晚20时街道仍难觅“人气”。记者沿博鳌海岸线走访了“博鳌湾”和“长滩雨林”两个大型社区,发现这里已是名副其实的“鬼城”。

记者在长滩雨林社区遇到了来自东北的王世宁夫妇,“这里人太少了,海浪声音又大,晚上住在这里有些害怕。”王世宁说,我们是去年底搬进来的,老伴晚上都不敢自己出门,小区内外都很少见人。买房时候售楼员说房子快卖光了,可是现在我发现这栋楼里的住户可能不超过5户。

据海南克而瑞咨询中心提供的数据显示,2011年长滩雨林全年销售为483套,而2012年销量下滑至88套,在开盘量增加的情况下销量下滑82%。今年1月至2月24日,博鳌亚洲湾是博鳌镇销售最好的项目,仅售出28套。

为比对调查情况与开发商叙述的出入,记者在长滩雨林社区采访近4小时,发现看房大厅始终无人问津,3辆看房电动车司机已许久未接待客人,且车座上落满了厚厚的尘土。晚20时,销售人员所称“基本售罄的看海楼王”20层共有6户亮灯户,空置率在95%以上。

百米之隔的“博鳌湾”的空置率更高,记者晚间观察小区整体空置率近99%。据海南克而瑞咨询中心监测,2011年该项目全年销售完成513套,而2012年仅



售出8套。

夜晚行走在博鳌湾长约几公里的沙滩上,除观光灯塔和两家酒店外灯管耀眼,其他小区大多漆黑一片,俨然一座“滨海鬼城”。

但是,根据海南当地媒体报道,在2012年下半年,海南陵水、三亚、琼海、文昌等地出现了多起开发商拖欠工程款和欠薪情况,包括三亚某标志性楼盘。

全联房地产商会名誉会长聂梅生在接受记者采访时表示,一方面由于部分城市在房地产调控前的非理性发展,以致在连续调控后出现泡沫风险。另一方面,因海南旅游地产的特殊性,旅游热潮逐渐消退,房屋空置率逐渐提高,但部分“候鸟”社区出现高空置率属合理情况。

点评:地处亚热带的海南,四季如夏,拥有国内最稀缺的自然资源,是国人度假旅游的休闲圣地。但就是这样一个令人垂涎之地,它的房地产市场却已经过数轮起伏。

最不差钱的民间金融之城

温州:房价下跌1/4



2012年至今年1月、2月,温州一手房价格比2011年下降约22%,二手房价格下降25%左右。这是记者从温州楼市了解到的基本信息。

两年前,温州市区有一个备受青睐的大型高档楼盘“中瑞公园大地”,约15万平方米。它坐落在市区划龙桥边,依绿傍水,紧紧连着白鹭公园和母亲河“温瑞塘河”,是市中心最后一个水景房、公园房。在项目开始前,所有人都预计到的火爆,但自从房地产调控开始,楼盘销售直线下滑,从2011年的46000元每平方米降至现在的36000元每平方米。

在高端市场受冷的同时,温州的二手房市场同样折戟。“绿城·锦玉”是温州市区一时最牛的精品楼盘之一。2009年国家楼市“双限”之前,市场均价75000元至80000元每平方米,一度受到追捧。随后一路狂跌,跌至现在的成交价45000元每平方米,差不多打了对折。

2011年,周先生为儿子买结婚房,看中

“绿城·锦玉园”一套比较中意的二手房,当时报价每平方米6万元。由于当年8、9月温州爆发民间债务危机,资金周转不过来而搁置。后来在市区学院路与车站大道交叉口又看好楼盘“金色尚品”,报价也是每平方米6万元,他耐心等待“跳水”。到了2012年6月,该楼盘降至每平方米44800元,周先生即买下,前后降幅达25%。

总体来看,从年初至今,温州市区及郊区的二手房的价格水平与2012年下半年相差无几,基本上比2011年下降25%左右。温州大学房地产研究所研究员陈鸿认为,投资投机性需求是过去几年温州楼市飙涨的原因,但在国家高压政策下的“去投资化”,使楼市在一夜之间缩水,最终反映在价格上一路惨跌。

业内人士认为,由于大批温州炒房客以投资、投机为目的“全民参战”,再加上宽松的货币政策极大地刺激了楼市,造成大批民资“热钱”和实业资金涌入房地产市场,导致泡沫越吹越大。而现在,“冷却”的楼市比之2009年,房价暴跌30%至35%。

房价的下降,也又重新燃起购房者的兴趣。2012年,温州市区成交二手房11426件,其中主城区鹿城区成交量9041件,同比增加50%。

点评:温州作为民间资本的摇篮,充斥着无数的富人,但也正是这一特点让其房地产市场在一夜之间飞涨,又在另一夜无声滑落。

据《经济参考报》