

九月成交不热,十月新盘扎堆入市,市场观望气氛浓厚

“银十”过半 楼市拐点隐现

首套房贷利率上调,刚需族受伤,市场成交再受影响,加速降价潮到来

“金九”和“十一”黄金周楼市成交以惨淡收场,开发商梦碎“金九银十”。有机构预计,由于房企业绩同比下滑,为实现资金快速周转,开发商在四季度会加大推盘量,供过于求现象更加突出,或成降价最根本因素。

与此同时,银行悄然提高了房产信贷门槛,不仅二套房贷从严从紧,首套房贷也提高了利率,大量刚性需求被遏制,市场成交再受冲击,加速楼市拐点来临。



新区一小区正在建设中的住宅楼。

晨报记者 王磊 摄

■成交下降,拐点基本来临

日前,《货币战争》作者宋鸿兵在微博里写道:“每个人的手机所收到的推销房子的短信,其实就是最好的危机信号接收器。如果推销房子的短信密度越来越高,危险离你就越来越近。”如今,不少人手机里的房地产促销短信不断增多,也证明了楼市不断下行的事实。

“我刚刚看到一份九月份的市场数据,显示九月份郑州卖了4116套房子,该数据可能与官方数据有一定出入,但足以证明九月成交不热的现实。”一位开发商负责人告诉记者,如果“金九银十”都维持在四五千套的月成交数量的话,证明郑州楼市拐点已经到来。

而据克瑞尔(中国)信息技术有限公司郑州机构的统计显示,从今年3月份限购细则施行至今,从成交走势看,郑州楼市各月成交量同比均出现不同程度的下降,1月~8月累计成交323.5万㎡,同比下降47.2%。

郑州楼市持续低迷,反观全国市场,也面临拐点。据最新统计数据,9月份全国70个大中城市新建住宅价格,环比上涨城市24个,下跌17个。整体增幅由8月的0.02%,回落至0.003%,基本止跌。二手房价格环比下跌城市25个,上涨城市24个,下跌数量首次超过上涨数量。

■新盘扎堆入市,未来依然很艰难

“金九”和“十一”黄金周以惨淡收场,开发商梦碎“金九银十”,房企业绩同比下滑两三成,为实现资金快速周转,开发商在四季度会加大推盘量。

据郑州搜房网数据监控中心统计,郑州2011年四季度共47家楼盘(含商业、写字楼)推新,其中住宅为42个,商铺2个,写字楼3个,纯新盘占28个,包括3个写字楼和2个商铺。而在今年的1月~6月,郑州楼市共开盘54个,三季度开盘项目49个,郑州四季度开盘量占全年的31%。

“实际上,8月、9月市场放量一直较大,但由于成交数据存在一定的滞后性,所以备案量上的增长表现不甚明显,但从我们公司代理的项目在国庆期间的成交量来看,较此前已有一定增长,相信整个市场也是如此,近期成交量将会有所反弹,但这仅属于供应放量后的技术性反弹,在市场未真正企稳之前,未来数月的市场成交不会有较大起色。”一位代理公司的负责人预测,市场将继续保持缓慢下跌的趋势。

潜在供应稳定释放,成交量受限影响下降明显,使得郑州楼市供过于求的现象更加突出。据克瑞尔机构统计的数据显示,从郑州楼市今年前八个月商品住宅新增供应和成交情况看,新批预售459.98万㎡,同比增长5.1%,供求比达到1:0.7,市场表现为供过于求。

“现在郑州的存货销售周期大概是9个月,出现大幅度的降价估计得有15个月的

存货。”一位业内人士分析说,目前的供求结构虽然尚不足以构成大幅度的降价,但已经具备了基本条件,未来会很艰难。

■刚需遭抑制,加速拐点来临

随着房价下降的趋势越来越明显,愈来愈多的购房者开始将购房提上日程,但突如其来首套房贷利率升高,给大量踌躇满志的刚需购房者重重一击。

“现在首付高了,利息也高,我今年不打算买了。”在一家房地产公司供职的朱凯乐直截了当地表示,虽然房价有所下降,但在利率上升的抵消作用下,实际价格并没有下降多少,他选择观望等待。

“首套房贷利率上调对于开发商又将是一盆冷水,因为这种调整直接影响到刚需客户的购房心态。”针对部分银行提高首套房贷利率的消息,一位业内专家认为,此举将大大抑制刚需购房者购房意愿,进而对楼市成交产生冲击,加速楼市拐点的到来。

该分析人士称,首套房贷利率进一步上浮表明楼市信贷政策并未放松,这也体现了楼市的整体政策环境仍然趋紧。房地产市场的火爆主要是投机因素导致的,从限购、限贷等措施出台后交易量大幅下降可以判断,楼市投机成分较严重,但正逐渐被挤出市场,楼市拐点正逐步确立。

■网友热评首套房贷利率上调

各大银行上调首套房贷利率,在网络上引起热议。有网友称,自己看到的是“输”,是刚需族又输了。因为首套房贷利率上调直接影响刚需客户的购房心态。“好不容易等到开发商说房价要降了,银行却抢先加息,成心不让小民有房住吗?那就等吧!反正又不是我一个人等。等到大家疯抢时,看谁抢得赢!”

网友“罗天凡”说:“首套房贷利率上调10%,不知道银行是想和开发商干还是和没有买房的同学杠上了。不太理解,对于刚性需求应该想办法去满足而不是抑制,而开发商应该还有其他很多办法吧?房价刚开始有点松动了,银行又来抢,真的无法理解。”

网友“我是船老大”则表示,他认为现在银行上调首套房贷利率非常好,“央视的说法很不客观,利率上调会抑制一部分刚需购买力,但是可以降低房产商的销量,促使房地产商降价销售,我建议刚需购房者完全可以再等等,房子降价的部分完全可以抵消房贷利率上调的损失,甚至还会节省很多。买房者还要坚持。”

网友“丰收”说:“首套房贷利率上调,无疑将使过冬的楼市雪上加霜。房地产政策忽左忽右,忽上忽下,忽冷忽热,岂能无恙?连首套房都不放过,伤的不仅是经济,更是中低收入老百姓的心。”(河南)

楼市速评

这市场变化快

□希苑

10月18日上午,国家统计局新闻发言人盛来运在答记者问时表示:房地产价格过快上涨的势头得到了明显遏制,房地产价格出现了松动,房地产调控取得积极成效。

诸多迹象证明,房子降价已成必然,调控之初的预想状况正在一步步变为现实:成交走低,价格松动,行业入冬,政策见底。

房子要降价了,买房似乎顺理成章,但在上升的利息和利率面前,房子降的价钱都被银行收走了,对于巴望着省点钱钱的刚需购房者而言,无异于刚出狼窝又入虎口。

“不是我不想买,这市场变化快。”买房者从未想到,接连加息、提高存款准备金率和取消利息折扣竟然是把双刃剑,刺破房价泡沫的同时,也让刚刚燃起的买房希望灰飞烟灭。

涨,买不起,降,买不起,愤怒的购房者已经对诡谲莫测的市场失去耐心。所以当潘石屹预言住宅市场的崩塌就在眼前时,他已不再是意见领袖,成了发泄愤怒的一个计量单位,只能得到一边倒的讽刺和挖苦。

发泄之后,需要警惕,变化快的不仅是市场,还有政策。即使潘石屹说住宅市

场即将崩塌,可他到底不愿自己的房子轻易地降“一潘”(地产界名人潘石屹在10月6日苹果公司CEO乔布斯去世的当天,在自己微博上发帖称,苹果公司应大量生产1000元人民币以下的iPhone和iPad,让更多人用上苹果产品“是对乔布斯最好的纪念”。此言一出,立刻引发网友的大量转发和评论,有网友回帖称“哪天潘总要是也去世了,也请贵公司推出1000元/平方米的房子,十几亿中国人都会纪念您”。随后网友们便创造性地提出,将“一潘”定为全新计量单位,定义为“一潘=1000元/平方米”,并有网友自制“壹潘”的“买房货币”。“一潘”很快成为网络新词。所以他的表态更像是烟雾弹,保不齐这是开发商向政府撒娇的哭闹呢?毕竟,大跌、暴跌、崩盘,这是政府绝对不愿看到的。

对于购房者来说,不要寄希望于限购等一系列政策调控后房价会下降。如果市场需求问题没有解决,房价基本上没有下降的可能。对于自住的购房者来说,只要有需求,不受限制,价格合理,这便是买房的好时机。

所以,买房的时机,不应该在观望中等待,而要根据自己的实际情况,适当地作出自己的买房决定。

专家称房地产基本态势是供不应求

房价大幅下跌可能性小

中国社科院城市发展与环境研究中心研究员、中国城市经济学会副会长牛凤瑞近日接受记者采访时表示,我国房价大跌的可能性很小,住房是稀缺商品,房地产市场的基本态势是供不应求的,同时,还要警惕房价长期下行导致供求紧张,从而引发无法遏制的房价回涨。

●首套房贷利率上调可抑制过旺需求

近期,各大银行纷纷上调首套房贷款利率,并从一线城市向二三线城市蔓延。对此,牛凤瑞表示,从宏观层面上看,要遏制通货膨胀,改变这种过度的流动性,房贷利率提高是一种经济手段,房地产作为一个局部,肯定要受这种供求关系产生强烈的影响。

但牛凤瑞坦言,从购房人的角度来讲,首套房的贷款的利率提高,增加了买房人的负担,相当于变相提高了房价。这是一个宏观决策的合理的选择问题。那么从国家宏观角度来看,对房地产的调控来说,房贷利率提高以后,可以进一步遏制这种过旺的需求,应该说也是可以选择的措施之一。

●房价大幅下跌可能性很小

目前市场普遍预期楼市已经入冬,业界观望情绪浓厚。在谈到楼市拐点的问题时,牛凤瑞表示,住房是稀缺产品,房价要降30%、50%的可能性较小,房地产市场的基本态势是供不应求的,要警惕房价长期下行加剧供求紧张而导致房价不可遏制的回涨。

在他看来,中国的房价的走势,价格要是有一个适度的下降的话,那么会刺激一部分人出手购买。而交易量的回升必然造成价格的压力。而房产作为一种稀缺的产品,如果保持低价,将不会有有效的供给增加。

所以,当价格长期下行的时候,开发商就会减少拿地,减少开工,减少投资,那么两年以后,真正的住房有效供给会大幅减少。在这个时候将会更近一步加剧供求关系紧张,造成价格上涨,是不可遏制的,这是我们应该极度警惕的。

牛凤瑞称,房价降下来是让人欢呼的事,但是很多人把房价下跌解读成要房价绝对值降下来,而且是降30%、50%,实际上出现这种局面的可能性是很小的,否则我们的经济就会出大问题了。

●保障房分配制度设计仍需细化

今年,政府确定了全国开工1000万套保障房的目标,目前保障房开工率超过90%,完成千万套保障房目标已毫无悬念。但对于保障房大面积的集中开工建设,牛凤瑞认为,为避免造成新的不公,保障房的分配制度设计仍需细化、科学化。

牛凤瑞表示,目前保障房的概念已被“泛化”,包括有产权的保障房、经济适用房和无产权的公租房等。而1000万套保障房仅仅是开工,不等于验收竣工,房子只有具备真正的居住价值才是实实在在的。

同时,牛凤瑞认为,保障房摇号问题容易造成新的不公。保障房分配仍需要多角度多层次来统筹考虑。

他还表示,国家在政策设计上应该使保障房分配更加公平。同时,我们仍处于社会主义初级阶段,整个住房保障标准不能定得太高。

●投资客炒房是因缺乏投资渠道

打击投机炒房,是房地产调控的重要一环。对此,牛凤瑞表示,国内投资客的炒房问题是由于缺乏投资渠道引起的,打击投机炒房,要为庞大的民间资本增加投资渠道。

他认为,改善性住房需求仍是购房者的主体,投资需求只占一小部分。中国房地产行业基本态势仍是供不应求,这一趋势短期内难以改变。在房地产领域,怎样满足人们日益高涨的住房需求,一切政策应该围绕这个问题去设计,这也与扩大内需、改善民生形成完美契合。

在牛凤瑞看来,国内投资客的炒房问题是由于缺乏投资渠道引起的。我国国内投资渠道狭窄,除了股市就是楼市。黄金、大蒜、生姜等并没有太大的资金容量来融下中国庞大的民间资本。要增加投资渠道涉及到金融领域改革的问题,但就普通居民来说,没有其他投资渠道,就把钱都投到房产上,从而改善个人的生活条件和居住质量,这也是无奈之举。

对于如何解决炒房问题,牛凤瑞认为,先要解决炒房客与银行的暗箱操作问题。政策调控最终打击的目标仍是投资性需求,而不是自住性需求和改善性需求。房地产行业最终生产出的是实物,交易的也是实物,与西方国家有本质区别。(中新)