

政策当前,调控依旧

# 2012房价,该朝哪儿归属?

□晨报记者 陈海寅 / 文 王磊 / 图



新区一新建小区,沿街商住楼上贴满了售楼宣传语。

## 房价上涨,可能性小

自去年开始,房地产市场迈入了有史以来政策调控最严厉的时期。在去年年底,社会各界对今年的房地产走势纷纷进行预测。有人觉得,政策会出现松动,房地产市场会像过去的2008年和2009年一样,走出低迷再迅速升温;也有人认为,宏观政策调控的成果刚见成效,肯定会保持住这份遏制房价的成果,让房价回归到理性标准。随着国家住建部表态以及中央工作会议的闭幕,2012年房地产走势也揭开面纱:国家仍然会坚持政策调控不松动,今年对房地产市场来说,不仅会是一个“忐忑”之年,还会是一个比去年还要寒冷的楼市“严冬”。

从相继召开的全国、省级会议上可以看出,今年的房地产调控政策仍会保持较大力度。如今,房地产调控已取得阶段性成果,一些一线、二线、三线城市的房地产业都相继出现细微“拐点”。据一项调查数据显示,2011年12月郑州市区商品住房销售均价为6010元/平方米,与当年年初的1月份相比,每平方米下降了649元。而去年的10月、11月、12月,郑州市商品房价皆呈逐步下降趋势。

郑州房价的变化,与全国的楼市整体保持了一致。据中国指数研究院数据显示,2012年1月,全国100个城市平均价格为8793元/平方米,环比下跌0.18%。其中,61个城市涨幅或下跌,涨幅超1%的城市仅有4个。而全国20个重点城市的总成交量仅4.8万套,环比下调57.7%,同比下调超过70%。

另外,今年的银根会继续紧缩,实施稳健的货币政策,保持政策的连续性和稳健性。各大商业银行陆续表示,他们在今年还没有收到放松房地产开发贷款和个贷的信号,投资投机性需求可能还会继续受到遏制,购房人群中只剩下刚需族在孤军奋战。从各地春节期间的住房销售来看,全国楼市的下调通道已经开启,今年全国楼市的整体走向都很可能是“量价齐跌”。2012年,将不会成为开发商所期待的又一个“金色2009”,房价反弹上涨的局面也很难再现。

## 房地产商,如何“过冬”?

从房源的供需市场来看,因为前两年的走势一路暖阳,大大小小的地产项目如雨后春笋遍地开花,各地的房源都出现了供大于求的状况。一边是严厉的调控政策,一边是购房者观望的心态。此外,因为2009年、2010年房地产市场的大幅回暖,引得许多购房者竞相非理性购房,提前透支了部分需求,所以当前房地产的销售充满挑战。

据记者对今年春节期间我市一些小区售楼部的销售调查显示,今年春节期间的整体销售状况已明显逊色于去年,购房者中也都以外出务工的返乡人员和刚性需求者为主,投资投机性购房几乎没有出现。一些业内人士预测,今年的购房人群中,将会由刚需族独挑大梁。这类人群,所需求的房源多为经济实用的中小户型。

因为限购,能买起房的富人不能买;因为调控,急需买房的人也愿意耐着性子再等等。再加上“粥多僧少”,房地产市场将面临着严峻的销售挑战。为扭转这一局面,一些地产项目已悄然转变销售策略,开始迂回降价。

新区天润·名仕豪庭项目在今年春节期间取得了不错的销售业绩。该项目的销售总监李政良说,这跟他们春节期间所推出的优惠措施有着很大的关系。据了解,凡春节期间在该项目购房,最高可享受总房款5%的优惠。原本4300元/平方米的均价,优惠之后已在4100元/平方米左右。

记者了解到,其他地产项目也在这一时期相继推出优惠措施,促使销售回暖,加快资金回笼。在当前的形势下,这也不失为开发商力保自己安全“过冬”的一个良策。

## 当下购房,可否出手?

那么,在当前的形势下,是不是一个购房良机呢?记者在新区新世纪广场进行了一个随机调查。接受调查的20位市民中,11位是没有强烈住房需求的人,他们明确表示不会在当下购房;9位是需要购房的年轻人,其中5位表示要再等等;只有3位觉得只要降点价,自己就能接受,愿意选择当下购房;还有1位认为房子的品质很重要,只要价格不是很离谱,他就愿意购买品质好、口碑好的楼盘。而这些人对住宅面积的需求,都集中在70平方米~120平方米之间。

对此,有业内人士认为,现在房价打压得越快,日后政策松动了,市场反弹也就越快。因为现在购房者的观望情绪较浓,日后市场压抑

许久的需求就会上涨。开发商借机再涨房价,也不是完全没有可能。但如果现在买了房,以后房价再下降,不是很划算吗?

综合分析一下房价的构成因素。土地成本、建安成本、人工成本和税费。土地价格能否降低不好说,建筑材料的价格和人工工资近年来却是逐渐上涨,而就目前来说,税费也没有任何下调的征兆。在这些前提下,房价下降的幅度会有多少,明眼人一看便知。

为使销售回暖,回笼资金,开发商可能会选择通过小幅降价来破解销售寒冰。但价格大幅跳水的现象,估计出现的可能性极低,只可能是慢慢向理性价格回归。但总的来说,调控所产生的阶段性影响已经出现,此时买房看似风险很大,实则已经很小。但风险终究存在,投资投机性购房者在出手时,建议还是谨慎为好。

对于急需购房的刚需族,在当下却拥有了政策照顾,建议考虑购房。2月7日,央行在其官方网站发布消息称,央行将加大对保障性安居工程和普通商品住房建设的支持力度,并提出“满足首次购房家庭的贷款需求”。这是央行继住建部之后再次释放满足首套房贷需求的信号,多家银行也已将首套房利率调整至基准利率。而在去年,有部分银行对首套房贷款利率提至基准利率的1.1倍或1.05倍。而且,在去年需要等1个月~2个月才能审批下来的贷款,现在可能1周~2周就能审批完成。

## 鹤壁房价,是否理性?

在去年12月份召开的中央经济工作会议上,温总理发表了“要坚持房地产调控政策不动摇,促进房价合理回归”的讲话。众所周知,京沪等一线城市的房价存在大量泡沫,房价确实不理性。那么,回过头来看看,咱鹤壁目前的房价是否理性呢?2月15日,记者就此问题采访了河南省天华科贸有限公司总经理赵宗兴。

“去年,是国家政策调控最严厉的一年。今年,国家的政策也很明确,要让房价理性回归,房地产市场健康发展。所以,开发商不要抱有政策会放松、房价会反弹的幻想,购房者也不要抱有房价会一夜暴跌的期待。住房是事关民生的重要大事,国家不会在民生大事上有大起大落的调整。”赵宗兴接受采访时表示,我国的房地产行业没有完全的市场化,而是在政策的引导下发展。不管从哪个角度来看,都应该站在客观、公正的立场来看。“国家的政策调控,是针对一些房价有大量泡沫的城市。像鹤壁这样的四线城市,我感觉这里的房价没有泡沫,属于理性价格。”

“开发商每做一个项目,都是既要去做精品,又要做符合市场需求的产品。在当前的情况下,确实有些楼盘的销售不景气,除了购房者观望情绪较浓、购买欲望被抑制之外,跟楼盘本身也有一定关系。如定位不准或品质低、口碑差等原因。”赵宗兴说,现在鹤壁的购房者大都为刚需族和改善型购房的居民,开发商只要把项目做好了,还是会有市场的。

“居民普遍觉得鹤壁的房子均价已经超过了4000元/平方米,这有些片面。据我所了解,鹤壁的房子均价并没有超过4000元/平方米。”赵宗兴说,虽然说近两年房价在涨,但居民的收入也在增长。房价的涨速放缓,居民的收入逐渐增加,就慢慢缩小了中间的差距,居民对房价的承受能力也就增强。“房子也是商品,物价在涨,建房的成本也就增长。而适当的通胀是经济发展的必经之路,只要保持在3%~4%,就属于良性通胀。”

“目前确实有一些开发商为了回笼资金而以降价的方式促销,但这不能代表整个房地产市场的走向。房价是由刚性成本支撑的,开发商开发项目也是以赢利为前提。”赵宗兴介绍,房子的刚性成本包括土地成本、建筑成本、配套成本、税费、公司运营和市场推广等。“如我们开发的欧洲风情小区,每平方米的土地成本为800元~900元,建筑成本为1500元~1600元,配套成本(包括强电、弱电、高压电、生活用水、消防用水、暖气、天然气、绿化、景观等)为500元~600元,税费为600元,公司运营和市场推广共为300元,这些成本相加,每平方米约为3850元。而房地产开发是大资本运作的行业,需要很多资金支撑,还包含有一定的资金运作成本。所以,鹤壁当前的房价是否理性,有无泡沫,大家可以据此做出判断。”

## 对于房价,您的期待?

记者就此问题在街头进行随机采访时,不少人都是畅所欲言。关于房价,市民们说,他们确实有很多期待。在此,记者记录了一位普通市民和一位置业公司员工的观点。

“虽然我有一份不少人都羡慕的工作,但目前来说,买房对我来说还是个不小的问题。”我市某行政单位的张先生说,他现在每月的工资在2000元左右,但鹤壁很多小区的房子均价都在4000元/平方米以上。而他工作时间不长,手里又没什么积蓄,付首付都是问题。“这些年上学,把家里的积蓄都用完了。即使父母想帮忙,也是有心无力。”

“就算付了首付,以后一个人还按揭也很吃力。唯一的办法就是买了房子就赶紧结婚,找个同样有稳定工作的妻子和自己共同承担房贷,压力还能小一些。”张先生说,之前他对感情有很多美好的憧憬,觉得爱情比面包重要。但现在,他切身理解了没有面包的人对面包的向往。“我理想中的房子均价能和我们的月收入相当,这样才能让我们在买得起房子的同时,又不至于太窘迫。”

“我觉得鹤壁的房价能回归到每平方米3000元~3500元才算理性。这样起码能保证30%~50%的客户付得起首付,房产销售也能打破近年来的冰火两重天的极端局面。”我市某置业公司的王先生接受采访时说,鹤壁现在不少小区的房子均价都在4000元/平方米以上,买套100平方米的房子,至少得40万元。而现在首付普遍都是总房款的40%,首付款16万元加上契税、配套设施费等费用,差不多要19万元左右。“鹤壁居民的月收入并不是很高,按普通家庭月收入4500元计算,除去每月开销2000元,存19万元需要7年多,这还不包括一些意外开销。买过房之后,还要装修、还按揭,都需要钱。”

“这样算起来,鹤壁有多少普通家庭能买得起房子?现在这种状况,不是客户不想买房子,而是想买也有心无力。”王先生说,所以他觉得,房价若能下降一些,购买房子的客户就可能比现在多出3成~5成。