

二三线城市楼市打“冷战”

朱宇 王锦 李若馨 李阳丹 林喆 赵浩

南京 救市组合拳难立竿见影

“十一”黄金周之前,南京市政府发布了二十条救市新政策。除了提高公积金贷款额度,二套房低于面积再享受优惠贷款利率,取消一房一价等利好外,南京市还将首次对购房者提供购房补贴。南京救市新政堪称目前为止,全国范围内力度最大,覆盖范围最广,但记者在走访过程中发现,救市新政并没有起到立竿见影的效果。

折扣冲击波

长假期间,记者在南京市内走访了多家楼盘。由于新政刚刚推出,再加上黄金周期间购房者有充裕的时间,因此售楼处普遍人气尚可。

但根据南京网上房地产提供的数字显示,黄金周前五天南京商品房成交量仅有23套。购房者观望情绪不减,开发商的促销力度则越来越大。

以顺驰滨江奥城为例,该楼盘国庆期间赠送四重礼,分别是推行有差价即补偿计划,推出20套一口价特价房、以老带新优惠以及赠送台湾游等活动。

在售楼现场,前来看房的陈先生告诉记者:“本来是想买房的,但看到开发商促销力度这么大,应该可以再等等。政府都给开发商一些优惠措施,说明开发商的压力确实大,到年底应该还有降价空间。”

纵观黄金周期间,大多数楼盘的促销手段都有些雷同,真正能吸引到购房者的还是下狠心打折的楼盘。

去年售价还在万元以上的河西地区,黄金周期间已经有楼盘杀价至7800元/平方米,促销人员甚至还表示,如果一次性付款还将优惠。

记者在南京一家中介门口随机采访了一位王先生,他说去年看到房价飞涨,着急买房子,但一时资金周转不开,幸亏去年没买,现在买一套90平方米的房子可以便宜20万元左右,周边的二手房价格也比去年掉了三成。

“补贴不如降价”

对于南京市刚刚推出的买房补贴等救市新政,大多数购房者都认为难以起到立竿见影的效果。

此次南京救市政策中,最吸引人的莫过于直接补贴。在2008年10月1日到2009年9月30日期间,凡购买90平方米以下商品房(含二手房),给予房款总额1%的补贴;凡购买90平方米~144平方米以下商品房(含二手房),给予总房款0.5%的补贴。

记者接触到的购房者普遍认为补贴幅度太小,尤其是90平方米以上的只有0.5%的补贴,而且是在办理房产证之后才能拿到补贴,起不到增加购买力的作用。甚至有购房者笑称,政府补贴会不会像开发商打折一样,越到后面幅度越大。

对于提高公积金贷款额度、省内异地申请住房公积金贷款,以及购房人可提取配偶及直系亲属公积金等规定,有购房者认为这不是提高购买力,而是让老百姓多背了债。但也有购房者认为,公积金贷款利率还是大大低于商业贷款,也算是一项有实质性意义的惠民措施。



至于取消“一房一价”的规定,大多数市民都认为,在目前很多楼盘低于核定入市的情况下,商品房“一房一价”的管理方式已经意义不大,取消是在情理之中。

仔细研究过相关政策的许先生告诉记者,这次救市政策,主要还是针对开发商的,一些税费的减免和缓交,将对开发商度过寒冬有实际意义。如果政府继续推出一些利好政策,开发商的定价也越来越理性,不排除大家的观望情绪会反转,到时候自己一定要出手了。

洛阳 未现房价明显下降居民看涨

尽管处在传统的“金九银十”季,但房地产市场依然是秋风瑟瑟。位于中原地区洛阳的房地产商们的日子也不太好过,尽管还在“死扛”价格,但居民普遍的观望心态令楼市呈现出“有价无市”局面。

“十一”的同学聚会上,大家都在谈论房子。两个多月前刚买了房的小郭显然有些后悔,他买的房在洛阳新区,每平方米约3300元,“应该再等等的,看这个情况价格以后可能会降的”。小郭的话马上招来了另一同学小党的不满:“你可以了,我几乎是在去年最高价位时买的。”“那我的价格还不是比你的高些。”小郭也反驳。小党的房和小郭的房位于同一小区的一栋楼,小党购于去年7月份,每平方米约合2600元。

作为优秀旅游城市,以牡丹花和龙门石窟闻名天下的洛阳,近两年的房地产市场也红火异常,从2006年下半年起,洛阳房价更加速爬升。据统计,2007年11月,洛阳住宅交易均价为2586元/平方米,相比2006年12月2081元/平方米的交易均价,每平方米上涨500元。但有业内人士称这只是官方数据,实际均价每平方米上涨千元,多层住宅涨得更多。

目前,洛阳的住宅均价在3000元/平方米左右,高层价格

在3500元/平方米左右,尽管价格放在全国并不算高,但已经远高于居民的工资和消费水平。记者一位已经有房的亲戚表示,“如果不是单位统一集资建房,我们要买到相对不错的房子也会有压力。”

今年以来,洛阳房市快速上涨势头也得到抑制,但尚未出现明显下降。记者了解到几个地理位置相对不错的楼盘在国庆期间除了有抽奖送家电、交全款优惠2个百分点等活动之外,并没有推出更加“实惠”的降价活动。

房地产商们的“死扛”并没有吸引购房者,在全国一线城市房价下降趋势的影响下,购房观望气氛更加浓厚。国庆期间,设在人流量较大的商业步行街上的几个简易售楼处前围着并不算太多的客人,大多也只是询问价格以及优惠活动。记者的一些亲友表示,近段时间一些楼盘经常打电话让去看房,表示会给优惠,但现在都还没有打算出手,“广州、深圳、北京这些一线城市都动了,郑州也都已经暗着降价了,洛阳肯定会降的,开发商也挺不下去了。”

同时,记者在洛阳新区看到,已经完工或正在施工中的新楼盘比比皆是,尽管新区环境优美,但因为配套设施尚不齐全,加上房价较高,不少楼盘的空置率超过9成。

据向一位了解洛阳房市的朋友咨询,去年以来洛阳有不少新楼盘集中上市,供应量突然加大。而需求方面,不少家庭已经有房或者单位有自建房,其他有买房需求的年轻人,目前的房价也已经远远超过他们的购买能力,导致成交量低迷,许多楼盘一期都还没有售完。

“未来也可能会出现一段‘挤泡沫’时期,但估计下降幅度不会很大,毕竟调控政策对三线城市的影响不会像一二线城市那么大,况且现在建房成本也都在上涨。”一位做房产销售的同学表示。

福州:买卖双方的“冷战”

“今年4月还有很多人来打听车位、房价,到了6月份,来看房的人就明显少了,房子也卖不动了呀。”位于福州核心区域鼓楼区上楼盘——凯旋花园目前的情况并非个案。

记者从开发商处了解到,自从2004年福州房价开始起步至今,像如今这样买方如此浓郁的观望气氛还是第一次看到。以凯旋花园为例,105平方米~280平方米的户型,平均售价在11000元/平方米。一位开发商称:“此前,我们还以为是价格的问题,曾经提出过降价出售的方案。但售楼一线的作人员却表示,现在根本不是降不降价、降多少的问题,而是即便是打出了降价广告仍然乏人问津的问题。”

记者在福州市区内看到了多家楼盘的变相降价广告:“公积金买房95折”、“买房送车位”、“买房送全套家具电器”、“开盘前100套85折大优惠”……

然而,买房人对这样的变相降价似乎并不买账。“现在,我就等着江边的好房子价格降下来呢。”有意在闽江边买房的蔡女士表示,现在福州市内真正降价的房子都是些地段比较偏远、交通不很方便的楼盘,温泉区、江滨、沿湖的真正抢手的房子的价格其实并没有降多少。

“现在正是买卖双方较量的时期。”凯旋花园开发商负责人告诉记者,由于福州市的购房群体多是本地人,购房目的也多为自住为主,所以类似其他大城市的泡沫化需求并不多,所以此前福州房价并没有出现疯涨,如今出现大幅下跌的可能性也不大。但亦有分析人士称,目前福州的房价已经有所回落,市区内平均房价大约在6500元/平方米左右。

成都 地震引发房价下跌
“今年七八月,成都市内的

很多楼盘甚至没有成交量,到9月底10月初成都秋季房地产交易会召开,交易量才有所回升。”四川省设计院一位人士告诉记者。

以成都市一环以内的普通楼盘为例,去年下半年到今年上半年地震前,单价保持在7000元/平方米左右,但“5·12”地震后房价跌势明显,目前在5000元/平方米~6000元/平方米左右,部分优质楼盘可以卖到6000元/平方米以上。据介绍,加上一些其他的优惠措施,每平方米房价下降幅度超过1000元,但仍高于去年同期的价格,而成交量仍然较小。

业内人士表示,地震对房地产市场,尤其是高层楼盘的影响较大。“现在很多人都愿意买10层、11层以下的楼层,但也有购房者主要以价格为参考,会优先考虑买楼层较高而价格较低的楼层。”四川省设计院人士告诉记者,楼层高低与抗震性能关系并不大,即使是高层,也能够达到多层的抗震能力。据了解,受利润空间缩小的影响,目前房地产商仍然倾向于在容积率范围内开发高层楼盘。

9月28日到10月2日,成都举办了为期5天的秋季房地产交易会,使得近期低迷的成交量有所放大。据统计,此次成交房屋3134套,比去年同期的3315套减少181套;成交面积为29.59万平方米,比去年同期的30.952万平方米略少;而成交均价由去年的4506.33元/平方米提高到今年的5327.88元/平方米,增长18.23%。

除普通楼盘外,高端楼盘报价也有所下降。据了解,位于成都市一环和二环之间的万科项目金域蓝湾最高报价曾达到9000元/平方米~10000元/平方米,目前报价已经降到去年的首次开盘价。而别墅和商用写字楼价格仍然保持稳定,别墅总价较高。

开发商数量饱和

成都房地产的业内人士表示,真正引发成都房地产业降价大潮的是当地开发商的饱和。据介绍,在前两年房地产十分景气的情况下,共有大大小小上千家开发商在成都安营扎寨。目前紧缩银根,房地产开发商资金链紧张。当前整个市场正处于急转阶段,开发商承受着前所未有的资金压力,成都已有多处楼盘暂停开发。

在万科、蓝光等成都的大开发商带动下,房地产企业纷纷调整营销策略,以降价来促进销售,实现资金的快速回笼。对于拟开发的楼盘,则或放缓开发进度,或暂停开发。部分资金不足的小房地产商不得不通过股权、私人借贷等方式筹措开发资金。成都蓝光集团人士认为,在此轮洗牌中,小房地产商将逐步被大公司整合掉。

正是由于开发商数量饱和,一旦有楼盘出现价格回落,就会立刻引发楼市的多米诺效应。而无论出于投资目的还是自住目的购房者都会持币待购,进入观望状态,导致市场上有效购买需求不足。

业内专家同时指出,成都楼市的刚性的自住需求仍然存在,目前购房者在心理上受到地震和降价的双重影响。但目前政府提供的经济适用房数量过少,不足以影响市场需求,当价格降低到一定程度,便会企稳回升。

从此次房交会的购房者来看,来自浙江、西藏、广西、重庆、上海、广东、江苏、西安等地的外地购房者也加入成都的购房大军中。此外,广元、北川、绵竹、彭州等地震灾区也有大批购房者来到房交会现场看房。

武汉 观望气氛愈发浓厚

在北京一家外企工作的刘先生国庆期间回到武汉,想要给年迈的父母买一套新房子,让他们住得舒服一些。然而,走了武汉的一些楼盘后,刘先生决定再等等:“现在父母在家里也有房子住,新房都在降价,可能再等几个月,同样的价格,能给父母买到更好的房子呢。”

楼市降价之风逐渐蔓延

和全国大部分地区的楼市一样,武汉的房价经历了去年的疯狂上涨,今年开始呈现萎靡的趋势,房价画出了一道美丽的抛物线。1月~9月,武汉二手房市场与新房一样进入调整期,成交量较2007年有明显下降。

后湖盛世东方均价每平方米4280元,汉阳中环湖畔臻园起价每平方米3850元,金银湖恋湖家园五期起价每平方米2986元。进入9月,武汉的不少楼盘开始主动降价,和低迷的股市一样,各片区不断有再创新低的房价。武汉光谷开发区也有少数几个楼盘,由去年的均价6000多元跌到了现在的4000多元。

9月底,武汉中心城区的部分小区也开始低下了高贵的头颅,降价之风开始从郊区向中心城区蔓延。位于武昌中北路的锦绣江南,公布二期起价为5288元/平方米,创下了内环线武昌地区楼盘最低价的纪录。而此前,这一区域的房价最低都在均价6000元/平方米以上。

(据《中国证券报》)