

全国楼市分化加剧 高房价还能挺多久?



今年以来,虽然一线城市的房价未出现明显变化,但全国楼市从未像现在这样分化巨大。近日,北京亦庄首现零首付楼盘,标志着楼市调整从三四线城市蔓延至一线城市。

4月份70个大中城市房价上涨幅度进一步趋缓,新建商品住宅销售价格环比、同比涨幅双双回落;南宁、无锡等多个地方政府纷纷调整楼市政策;银行纷纷收紧房产开发贷款,央行力挺首套房贷……这样一幅复杂的楼市图谱,恰恰反映出我国楼市进入新一轮的“周期性调整”。

房企:一边“走量”一边“哭穷”,意在“要政策”

类似有关楼盘降价的消息近期不绝于耳:一些楼盘宣称二期比一期便宜千元,实际上是一期精装修二期毛坯房,有些楼盘打出“7折优惠,直降30万”,实则只有一套,还有一些开发商采取首付分期总价未降的“零首付”政策。

种种销售“策略”背后是“钱紧”这个许多房企共同的“心病”。据《2014年一季度全国房企资金专题报告》显示,一季度全国房企资金到位增速由去年同比增幅26.5%降至6.6%。

个别有影响力的开发商开始呼吁“救市”。武汉一家大型房地产企业老总表示:“现在市场上商品房价格已经接近成本线,个别楼盘甚至出现了亏本销售的现象,房地产市场的现状与彼时政策出台初衷背道而驰。”

一些在网络上广泛流传的新闻似乎也在有意无意中放大“钱紧”的事实:“中国房地产百强企业”光耀地产和宁波知名房企兴润置业倒闭,曾一度引发市场关于“房地产企业倒闭潮来临”的讨论。然而只要细究,不难发现这些企业的倒闭无一不与自身投资失误有关。

对于大型房企一致“哭穷”,业内人士并不认同。“会哭的孩子有奶吃,开发商实则哭给决策层看,寄希望以此来推动调控政策的调整。”

“楼市在信贷收紧影响下,上涨开始乏力。在自住型商品房、信贷等多方因素的冲击下,供需双方的市场预判已经出现转向,购房者观望情绪增多,供需格局已经悄然生变。”中原地产首席分析师张大伟分析认为,这次的房企资金收紧的情况也为一些房企敲响了警钟,一些盲目铺摊子挣快钱、抗风险能力低的房企可能出局。

地方政府:救市从“地下”转向“明面”,“坐地生金”依旧

无锡发布户籍新政,购房落户门槛从70平方米降到60平方米;杭州萧山区为“减轻开发商资金成本压力”允许土地竞买保证金上限不超过1000万元;安徽铜陵给购买唯一住房者契税补贴……近期,多个城市纷纷出台楼市调整措施,背后实则是楼市萎靡焦虑。

国家统计局数据显示,4月份全国70个大中城市的房价在连续数月的涨幅收窄后再次呈现向下的调整趋势。

然而值得深究的是,一些城市房子库存量高企到了畸形的地步,地方政府卖地热情却丝毫不减,甚至变本加厉。上海易居房地产研究院报告显示,今年一季度10个典型城市土地出让金收入同比增长83.1%。

事实上,“土地财政”正变得越发不可靠。在楼市低迷,销售不畅的情况下,标杆房企已放缓拿地步伐。中原地产监测数据显示,4月10家标杆房企购

地金额为173亿元,尽管环比3月增长15%,但较2013年月均购地金额大幅回落38%,一些热门地块罕见流拍。

“明知市场可能有问题,但是没法停下来。”东部某市住建部门的负责人向记者表示,当地大部分的税收已经上缴,地方要发展只能靠卖地,所以才会不断逆市场规律而动,真正要扭转这种局面需要从上到下的改革。

中介:“好房子不等人”,信息混乱干扰判断

楼市存量迅速上升,市场观望情绪严重,房地产中介也开始了紧日子。通过敦促成交、抢客户、藏房子、发布景气数据等,房产中介希望能够逆势求生。

一家房地产中介的置业顾问夏栋告诉记者,今年以来他手中成交的二手房数量下降,以往一个月能成交两单,现在客户看房的周期越来越长,多数人仍在观望。市场不景气让业内显得有些乱。除了催交意向金,假合同、假意向书等,现在还有不少公司甚至还雇佣了专业的“call客”反复打电话向客户推销二手房。

除了敦促成交,部分有实力房地产

中介正在大规模抢客户、藏房子。有过售房经历的南京市民潘先生最近发现中介的态度变化很大。一年前他到中介挂牌对方都是先谈中介费,一年后中介业务稀少,再来挂牌中介工作人员热情了很多。夏栋告诉记者,在市场不景气的时候,房源更显竞争力,现在当地各个门店都在抢客户。

“尽管市场没有那么好,但是房地产中介却希望通过‘做数据’和‘积极解读’让人们把它想象得好一点,毕竟市场靠的是信心。”一位中介机构负责人对记者说。

市场信息混乱使得一些购房者难以判断真实情况,加重了观望情绪,特别

是那些“手头紧”的刚需族。对此,中国人民银行近日敦促商业银行,要求其合理配置信贷资源,优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求。

一些业内人士指出,不能将央行的举措视为“救市”之举。央行此次喊话,会对市场心理有一定影响,减轻首次购房者的负担,意在稳定市场预期。

对于未来走势,有专家指出,各地楼市分化还会持续一段时间,不同地区调控也将趋于分类调控和精准调控,而不是统一取消限购限贷政策。这样既有利于保护刚需的利益,又能够刺破过热地区长期以来形成的泡沫。

看房直通车安家置业一站无忧!

周末我们去看房吧.....

免费报名参与

推荐高性价比楼盘

提供免费午餐

5月31日(星期六)

发车时间: 上午8:00

候车地点: 枣庄日报社

报名电话: 15216328052

0632-3127930

免费 报名火热进行中...

