

# 54城住宅成交下滑超两成 开发商以价换量加速推盘

中原地产的统计显示,5月,54个重点城市合计住宅签约套数为205326套,成交量相比4月有小幅提升,但“红五月”未出现;前5个月,54个城市共销售住宅96.8万套,同比下调幅度达到了22.5%,超过两成。

上海易居房地产研究院研究员严跃进说,房企目前积极推盘消化库存,如果购房者仍不买账,房企降价力度会继续加大。

## 一线城市成交下滑最大

据中原地产监测,城市分化继续加剧,一线城市成交下滑尤为显著。

5月,一线城市新建住宅成交面积环比跌幅为17.0%,较前四年5月的平均成交水平亦大幅回落17.2%。相比之下,二线城市成交持续回升,环比增长16.3%,较前四年5月的平均成交水平大增29.5%;三四线城市成交基本持平,环比微增3.0%。

有数据显示,北京前五个月,北京市商品房合计成交面积427.81万平方米,剔除保障房部分,纯住宅物业的成交面积仅为240万平方米,创下近八年来的新低。上海情况也类似,当地机构统计显示,2014年5月,上海市商品

住宅成交面积为59.55万平方米,比上月下跌21.78%,不足60万平方米的月成交量也较为罕见。

“一线城市笼罩在观望氛围之中,尽管近期已有项目陆续降价,如北京大兴、通州等郊区多个楼盘降价幅度超过10%,上海浦东新区、青浦等区域也有个别楼盘降价,但成交依旧表现逊色。”张大伟说道。

进入6月后,北京的低迷仍未改观,根据链家地产市场研究部统计,6月第一周,新建商品房住宅成交541套,环比大幅下滑51.4%,若扣除保障房后,纯商品住宅成交426套,环比下滑56.6%。

## 开发商推盘促销忙

尽管成交低迷,但是开发商推盘脚步并没有放慢。

中指院报告显示,上周北京、上海等8个重点城市共开盘21个项目,推出房源量5144套,其中武汉和深圳的两个项目单次推出房源量超过700套。新开楼盘仍以刚需产品为主,但改善类楼盘入市量渐增,占比近四成。

严跃进表示,目前成交低迷,很多购房者不愿意入市,但房企显然比购房者更没耐心,很多房企推盘节奏加快,希望“以价换量”来改善今年上半年的销售业绩。

很多房企也在忙于各种新奇的促销打折中,已在北京市场上绝迹已久的“零首付”和“午夜开盘”相继现身。与此同时,一些项目与电商合作的团购力度也在加大。



## 信贷支持未明显好转

6月6日上午,中国银监会副主席王兆星针对目前房地产的风险问题表示,下一步要继续执行差别化的住房贷款政策,大力支持首套住房需求。

严跃进说,此前各个商业银行收紧信贷,采取一刀切做法,致使很多刚需购房者难以获得信贷支持,目前银监会重申首套信贷政策,有利于提振市场信心。

但海通证券报告指出,草根调研显示,从放款时间看,年初首套房时间周期至少在2个月以上。目前有缩短,但未见明显好转。外资银行现在放款

大概在30天之内,国内银行在45天左右。

报告还称,首套房贷款利率基本在基准左右,部分银行有上浮。除重点客户外,首套房优惠利率基本不存在。

诸多业内人士都认为,房地产价格仍有一定下降空间,未来会有更多开发商加入降价行列,并且楼市实质性降价大幕即将开启。“标杆房企的销售都已经放缓,小企业难度将更大,预计6月份选择价格调整的可能性越来越大。”张大伟说。

# 专家:房价增速下降属正常 调节不必夸大冲击作用

近期以来,随着部分城市房价出现滞涨,有关中国楼市或将“崩盘”的论调不绝于耳。某外资投行专家甚至预测,将有10-20个城市的楼市会发生硬着陆,房价下跌50%以上。对此,专家认为,近期房地产出现调整和下跌,属于市场正常调节。当前中国楼市风险依然可控,不存在房价“崩盘”或出现系统性风险的可能,也不必夸大房地产市场对当前经济的冲击。



## 房地产依然保持增长

今年以来,在一二线城市和三四线城市的楼市分化特征逐渐显现,部分地区房价出现下跌的背景下,市场频现楼市“拐点”论。中国指数研究院(微博)日前发布的百城价格指数显示,5月份全国100个城市新建住宅平均价格为10978元/平方米,环比上月下跌0.32%,这是在2012年6月以来连续环比上涨23个月后的首次环比下跌。这一数据的公布,再加上各地不时传出调控“松绑”的消息,使得市场加大了对楼市的担忧。

然而,这一担忧显然是被过度放大了。住建部总经济师冯俊近日表示,目前房地产市场的大多数指标都在增长,只有少数指标出现了负增长,比如新开工面积、销售面积、成交量等。他强调,虽然整个增速在下降,但这并不等于负增长。

“以前增速那么高,现在增速下降一点儿,也属于市场正常的调节。”冯俊指出,近期房价同比增长是负的,主要是受到去年同期基数过大的影响。现在的房地产市场确实出现了一定的分化,有些地方库存量过大,有些地方比较短缺,今年政府工作报告已经对此提

出了“分类调控”的基本原则。房地产市场调控主要目标是追求供求平衡、市场平稳,仅仅把价格作为调控目标过于狭义化。

## 结构性调整早调早主动

然而,房价长达10年持续上涨在促进经济快速增长的同时,其对经济可持续发展所产生的阻碍和弊端也日益显现。部分地方政府对土地财政的过度依赖,以及资金从实体经济流向房地产所造成经济增长内生性动力不足的结构矛盾日益显现。专家认为,房地产市场在当前经济转型的大背景下出现调整,既有一定的必然性,也是为了主动降低形成泡沫的风险。

尤其是此次楼市出现调整,已不同于以往。瑞银首席经济学家汪涛认为,过去10年间,中国每隔几年就会经历一次房地产周期。但与前几轮不同,此次房地产下滑的触发因素并非调控政策收紧。事实上,住房内在供求格局已发生变化,当前住房建设量已超过城镇人口增长和住房改善带来的需求。由于房价低迷、反腐以及理财产品和其他投资渠道的兴起,支撑投资性需求的诸多因素也正在消退。

中国农业银行首席经济学家向松祚表示,房地产已经出现了3个突出特征:一是总量过剩。按照规划,到2030年中国城镇化率完成70%,意味着10亿人住在城镇。根据当年规划小康社会的人均居住面积是30平方米计算,也就是300亿平方米。而目前中国城镇商品房面积早已过了300亿平方米。二是市场分化,三四线城市部分城市已出现滞销。三是房地产企业普遍负债率过高。142家上市的房地产公司负债率平均超过

70%,有一半的负债率超过80%。

## 不必夸大对经济冲击

在当前经济增速下行压力依然较大的情况下,房地产市场出现一定调整固然会加大“稳增长”调控的难度,但这并不表示各地房价都会出现大幅下跌,也不意味着将对当前经济造成严重冲击。

“我们并不认为中国会出现其他新兴市场常见的房价崩盘,或出现金融或国际收支危机。”汪涛表示,有两个关键因素决定了中国房地产市场崩盘的可能性较小:第一,居民部门资产负债表较为健康,杠杆率较低。这意味着房贷违约风险整体上应该可控,购房者不太可能被迫出售住房。第二,政府仍有能力和意愿应对房地产下行,支持经济增长。决策层已经开始增加基础设施投资、加快保障房建设、推进有助于增长的改革,包括简政放权、向民营资本开放更多行业、扩大社会保障覆盖面、降低小微企业税负等。

此外,房地产调整对金融体系的影响依然可控。银监会副主席王兆星表示,现在整个银行业对房地产贷款方面质量还是比较稳定的。到目前为止,中国银行业房地产贷款占总贷款的20%左右,个人购房贷款占到整个房地产贷款的67%左右,因此主要是对个人住房消费提供了金融支持。同时,个人购房贷款的不良率不到1%,资产质量非常稳定。

王兆星强调:“我们也开始关注房地产发展的走势,也看到一些三线、四线城市房地产销售和价格都有所回落,将组织开展相关的压力测试,尽可能提高银行业的抗风险能力。”

# 毕业季租房市场行情看涨 毕业生租房实用攻略

毕业季临近,租房市场也开始升温。据往年惯例,6、7月份大学周边及交通沿线热门房源月租都会有所上涨。业内人士分析,6月毕业生租房需求会大量释放,租金水平还将走高,想租房的毕业生需提早下手。

据相关数据显示,自5月中下旬开始,二手房中介咨询量明显提高了20%左右,多以高校毕业生为主,高校及市区交通沿线热门房源月租略有上涨。根据资深地产中介往年经验,6月毕业生租房需求集中入市,30至40平方米的一居室和稍大的两居最受关注,性价比较高的优质房源从登记起算三四天便可成交。与当前租金比,整体水平将再涨150元至300元。

## 毕业租房大攻略

### ● 交通便利是关键

综合考虑出行便捷和降低租房成本两方面因素,建议毕业生可以在市区公交较便捷的站点附近租房,首先避免倒车带来的交通成本,其次,就算工作变动也不会因为不便的交通而大费周章的搬家。同时,上下班所需的时间成本也大大减低了。

### ● 家电齐全是首选

毕业生租房最好以房源实用性为首要选取条件,如面积是否能满足居住要求,是否可以拎包入住等,户型设计、房屋朝向等可作为次要因素。但是大型家电是否完善,如冰箱、电视、空调、洗衣机、热水器等,对于租房来说是最重要的。与自备家电不全的房源相比,其租金稍高二三百元,但相比需自行添置大型家电来说,价格仍旧较为合适,居住也更方便。

### ● 搜索片区内低租金房源

同一片区搜索低租金房源,可以通过三方面因素:1.房龄,房龄较短租金相对较高,房龄较长租金相对较低,平均租金相差二三百元。2.装修,装修一般,但不影响居住的房源比装修较好的便宜200元左右。3.楼层,不带电梯,房龄较长的小区中,较高楼层租金较低,如顶楼租金比其他低楼层房源可便宜一二百元。

可见磨刀不误砍柴工,认真对比后租房,不仅可以在资金上有节约,在以后的生活中也能更方便、便捷,即将迈入社会的大学毕业生,在开始自己的首次独立租房经历时,还是要认真慎重的。