

二手房成交大幅萎缩 新房交易继续火爆

北上广深清明楼市演绎别样行情

□本报记者 于萍 万晶 张昊 常仙鹤

清明节前多地“国五条”调控细则陆续落地,令节日期间的一线城市楼市新房和二手房市场走出了别样行情。中国证券报记者在京沪广深一线城市调查时发现,北京、深圳、上海、广州的二手房交易均出现下滑,北京更是呈现“断崖式”下跌。新房市场则保持着节前火爆的成交氛围。

业内人士指出,地方调控细则出台后,部分二手房市场需求向新房市场转移,加上此前的集中过户已经透支了未来一段时期的需求,直接导致二手房交易量大幅萎缩,市场调整在所难免。但北京等地新房市场需求依旧坚挺,部分开发商并不担心楼盘的销售情况,甚至有意推迟楼盘入市,预计未来新房价格仍会保持稳定。

北京

业主加价售房 买家犹豫观望

个别区域房价有望小幅松动

北京清明节期间二手房成交遭遇“高台跳水”,成交量出现明显下滑。

根据伟业我爱我家市场研究院的数据,3月31日至4月5日,由于供求萎缩以及更多购房者陷入观望,使得这一期间的二手房成交量环比前一周大幅下跌68%。与3月前三周的火爆行情相比,二手房在月底的突然降温与北京调控细则的出台直接相关。

假期里我每天至少要打几十个电话,全是给之前登记要买房或卖房的客户,不过买主非常少。”位于北京北三环的一家房产中介门店的经理表示,清明假期他和同事们都没有休息,除了留守的人外,店里大部分人手都派出去“宣传”。“我们在比较繁华的街边、购物中心、小区附近都设了展板推介产品,可是真正来咨询的人并不多。这个月的业务会很难做。”

因为涉及到个税的问题,降价出售的几乎没有。很多卖主都加价了,还有一些本身不涉及缴纳20%个税的房源卖主也趁机加了价。所以不少买家有点犹豫。”该中介经理坦言,他现在最主要的任务就是找到

更多买主去看房。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖认为,北京细则出台后,买卖双方的心态已由之前的争取快速成交,变成观望等待,因此造成了成交量的大幅下滑。“细则落地前,购房需求集中释放,已经基本透支了未来半年左右的需求。”胡景晖预计,未来半年内,北京二手房交易量或保持低位,个别区域的房价有望小幅松动。

与二手房相比,楼市细则的落地对新房市场的影响显然更小。一些原本计划购买二手房的购房者将选择的目光投向了新房市场。

从清明假期的推盘来看,不少新房项目并没有赶在假期时间推盘,一些已经拿到预售证的项目也选择了节后开盘。

由于北京市房地产交易系统进行升级调整的原因,3月31日至4月7日期间北京暂停了购房资格申请、审核及网上签约,因此无法从数据上直观体现假期的销售情况。

不过,中国证券报记者在实际走访中发现,由于前期蓄客充足,部分假期开盘的项目销售依旧火爆。

清明假期,位于望京区域的金茂府项目开盘,推出的两栋楼在开盘不久后便售罄。

我们这次推出的户型面积都在200平方米以上,均价差不多是每平方米49000元,高层的在52000元,稍微差一点的大概在47000元。”售楼处销售人员对记者表示,项目在开盘前已经排号,积累了足够的客户。

清明假期前,北京市有多个楼盘推盘,成交活跃。但假期各个项目明显放缓了推盘速度,部分已经拿到预售证的新盘则选择了节后推盘。

根据北京市住建委的信息,清明假期仅有金茂府一宗项目拿到预售证。而在节前,观音寺北里、华贸奥苑等多个项目拿到了预售证。其中,华贸奥苑选择在4月5日开盘。

“北京细则要求新建商品住房价格和去年保持稳定,但一般项目的开盘价会越来越高,所以对我们来说,现在的定价比较敏感。”一位正在南城推广项目的开发商表示,虽然新房销售并没有受到明显影响,但是地方政府对涨价项目很关注,在审批上也更加严格。公司目前对推盘节奏控制得更加谨慎。

新房市场火爆 开发商悄然提价

二手房“转售为租”增多

即便是浦东一处销售平平的高端楼盘,售楼员仍然表示,上海细则的发布,会让新房项目涨价预期增强。根据新浪乐居楼盘中心数据显示,4月预计开盘的48个项目中,仅有3个项目明确有优惠,华润佘山九里、日月光伯爵天地和锦绣逸庭。

随着上海细则公布,改善型买家入市的步伐明显加速,上海中高价位房源入市的步伐也在加快。其中,中海地产2009年拿下的长风地王项目——中海紫御世家,是中海紫御豪庭的别墅项目,4月份将首次开盘推出29席房源,面积360-688平方米,均价预计10万元/平方米,总价在3600-6880万元/套之间。

同时,二手房市场悄然发生变化,“满五唯一”的房源变得十分紧俏,价格有所上涨,其他房源“转售为租”的则明显增多。因为我的房子是“满五唯一”,天天接到中

介电话,问我的房子多少钱才肯卖,有买家等着要买。我想等等再看,暂时不卖,中介就守在我家门口,恨不得‘切腹自杀’。”准备以小换大的业主股先生告诉中国证券报记者,现在成熟小区二手房房源紧缺,“满五唯一”的房子真是一房难求。

中原地产浦东一家分店经理表示,自3月下旬起,每天出租房源挂牌量都在上升,租赁量随之上升,特别是上海细则出台后,日均租赁量相比前期上涨30%左右。不少见新政降临追赶“宋班车”无望的二手房业主,转而投入租赁市场。

中国房地产学会副会长陈国强表示,二手房市场面临个税调整之后,会影响到市场的成交量,供应需求情况会和政策出台之前有很多变化。原本希望通过二手房来解决自身住房问题的一些人群,会部分转移到新房市场。

担忧政策后手 观望情绪浓厚

3月新房量价齐升

示,4月广州在售住宅项目(包括洋房和别墅)一共有327个,推出优惠的项目有163个,占比为49.84%,优惠楼盘个数与3月份持平。

有部分开发商担心,前三个月广州新房价格不断创新高,政府要完成今年的房价控制目标,压力不小。如果未来房价继续上涨,政府很可能会推出更为严厉的调控政策。

二手房的成交热度在清明期间也有所降温。在20%个税政策的威慑下,广州3月的二手房网签量超过7600套,同比暴增3倍多,环比暴增4倍多。仅3月31日当日广州二手房网签量即超过300套。整体市场供需两旺促使3月二手房价格出现一定幅度的上升。

合富置业的成交数据显示,3月二手住宅成交均价为18080元/平方米,环比2月出现2.9%的升幅。不过,随着广州细则的落

地,二手房交易量开始暴跌。据阳光家缘网数据显示,4月1-2日广州二手房日均网签量回落到100套甚至更低的水平,远少于3月任何一个工作日的网签量。

中国证券报记者走访房屋中介了解到,在4月刚刚过去的几天里,交易量下滑七成多,一些中介下滑甚至接近九成。

中原地产市场部某资深研究员分析称,二手房的成交量已在3月份提前透支,接下来成交量肯定会暴跌,不过,在更严厉的“靴子”落地之前,房价走势会较为平稳,甚至小幅上涨。而一旦“靴子”落地,房价可能会有下跌,但是加上转让税,最终购房者承担的房价还是上涨的。而对于一手房价未来的走势,该研究员称,未来为控制房价过快上涨,政府很可能延迟发放高端楼盘的预售证、增加郊区低价盘的供应,通过一减一增来将价格调下去。

推盘潮延续 房价或难上涨

二手房成交大幅萎缩

套,每日超过1000套的二手房成交使得交易中心忙碌异常。而细则出台之后每日200套左右的二手房成交意味着深圳房地产交易中心的工作负荷大大减轻。

3月的二手房成交已经将未来几个月的二手房需求透支,我们预计近期深圳二手房成交将大幅减少。”深圳中原住宅部执行董事刘锦萍对中国证券报记者表示。不过刘锦萍还表示,深圳的“国五条”细则为未来调控政策加码预留了空间,不排除如果房价大涨深圳随时出台更严厉调控政策的可能。

与二手房市场的骤冷骤热不同,深圳的新房市场始终保持平稳。就在二手房过户几近疯狂的时候,深圳的新房市场却几乎每日都保持在1000套以上。由于深圳房地产交易中心的极限日受理量为900

3月,深圳新房成交面积35.59万平方米,同比上涨18.6%,成交均价为19645元/平方米,环比下跌4.8%。而3月深圳新增的新房供应为44.29万平方米,超过了当月成交。

事实上,早在去年下半年,深圳新房市场就掀起一波推盘潮。当时多位深圳地产人士就表示,预计政府有可能在2013年两会之后推出新的调控政策,“抢跑”成为当时深圳楼市主题之一。开发商这一心理也导致深圳的房价一直保持平稳。

事实上,深圳新房新房市场的推盘潮还在持续。深圳本地媒体用“全线出击”来形容4月深圳的新盘市场。4月深圳开盘或加推的楼盘超过40个,巨大的供应以及深圳通过“窗口指导”方式实施的“限价令”,使得深圳今年房价不再具有大幅上涨的预期。

深圳

严厉程度低于预期的深圳“国五条”细则公布后,近乎疯狂的深圳二手房市场骤然降温,而本就平稳的新房市场依然不温不火。但是,新一轮的房地产调控已经对深圳楼市买卖双方的交易心理产生影响,随着未来深圳二手房市场的进一步降温以及大量新盘的入市,深圳房价今年的走势或已定调。

4月7日,深圳房地产交易中心清明节假期后的第一个工作日,再也看不见节前人声鼎沸的喧闹场面。深圳规划国土委的数据显示,4月1日至4月3日间,深圳二手房的成交量分别为146套、209套、245套。

而在3月的最后一周,二手房的日成交量几乎每日都保持在1000套以上。由于深圳房地产交易中心的极限日受理量为900



■记者手记

人气楼盘 大念“拖”字诀

□本报记者 姚轩杰

细则落地后,有些人盼着市场能有所降温,开发商也不着急开盘,等着购房者觉得房价继续涨的时候再开。所以,你看周边几个楼盘都没拿预售证。”位于北京大兴区南六环外天宫院地铁附近的保利首开熙悦春天的销售人员王鑫对中国证券报记者说。

北京调控细则出台后,商品房预售审批或较以往更为严格,报价过高高的楼盘可能面临政府部门“价格指导”。加之二手房市场因20%个税政策而急剧萎缩,新房市场变得更为复杂。

清明节期间,中国证券报记者实地探访了北京大兴、房山等郊区新盘的销售情况。王鑫介绍,现在和政策出台前,来看房的人数没有太大变化。我们40个置业顾问,这几天每天每个人每天接待超过20个购房者,政策对刚需人群影响不大。”

一街之隔的金融街融汇,预计4月底开盘的两栋楼,房源有600多套,但目前办卡排号的人数已达到3000多人。现在我们已经停止办卡排号了,来看房的人想买也买不到了。”售楼员说。一位看完了样板间的苗女士感慨:“平均5个人抢一套房。”目前该盘的均价是18000元/平方米,但开盘价要到4月下旬才知道。

附近的中国水电云立方三期有4栋楼,共390多套房源,清明节3天每天售楼处接待的看房者都超过100人。置业顾问李晓静表示,目前其均价为17500元/平方米。但能买到房的几率相比金融街融汇更低。从1月至今,来登记的人数超过1万人。但要办卡排号的话,4月中下旬才可以。”李晓静表示。

更有甚者,为了限制意向购房者人数,开发商自行提高购房门槛。在房山区良乡附近的长阳半岛紫云庭,预计4月上旬开盘,房源只有100多套,目前均价在22000元/平方米。但开发商要求存款达50万元以上的人才有资格摇号选房。

事实上,今年以来,由于项目供应量偏少,供需矛盾一直没有得到有效缓解,北京新房市场持续火爆。据链家地产数据统计,今年一季度北京入市的新盘为28个,环比去年四季度的67个,大幅下降58.2%。

在走访过程中中国证券报记者还发现,很多人气火爆的楼盘基本上都没有取得预售证,而且开盘时间一拖再拖。现在政策刚出来,开发商得看看市场反应,再据此调整项目销售计划也是正常的。”王鑫分析,现在房子不愁卖,每个新盘只要开盘基本都会“日光”。开发商不着急拿预售证,说白了就是等着涨价。”

二手房市场因征收20%个税而急剧萎缩和供需矛盾仍然较大的情况下,新房价上涨不可避免。假如我现在去拿预售证,报给建委的价可能不超过19000元,但推迟到5月甚至6月,报价涨到20000元以上获批的可能性也很大。因为建委控制的价格是不能明显高于同区域的楼盘成交均价。”兰德咨询总裁宋延庆表示。

王鑫透露,金融街融汇原本打算3月份开盘,后来看到办卡排号的人数超过预期,又延后至4月底,但目前预售证还没有拿到。估计月底也够呛,有可能拖到5月。因为周边几个楼盘也都没拿预售证,没打算尽早开盘。”

重庆新房销售平稳

□本报记者 周渝 重庆报道

成交难度加大

在一家中介门店,一位看房者表示,自己主要看的是能免征收20%个税的房源。至于税费由谁承担,看房者表示,最终由自己承担的可能性大。

根据房屋中介销售人员透露,20%的税收由谁承担主要是买方与卖方私下商量,但从实际情况看,基本上都是转嫁到买房者上,还有部分卖方就直接把税收部分加进了房价里。

部分中介门店零成交

4月6日至7日,中国证券报记者走访了位于重庆主城区的江北区和南岸区的部分房产中介,看到门店里非常冷清,很少见到看房者。中介表示,细则出台后的一个星期内,二手房交易量降低幅度普遍至少在50%以上,一些门店甚至零成交。

江北区钢运房产某门店销售人员介绍,3月30日后看房的人与之前相比减少很多,4月以来还没有下单的,至今成交为零,来咨询的客户都很少。在户型上,看房者了解小户型的居多。而3月平均每天有2至3人下单,最火是3月5日至20日,成交量环比增幅接近50%。

江北区中先地产某门店销售人员介绍,自3月下旬开始购房者下单就减少了,3月30号后看房的人比之前减少了三分之二左右,到目前还没有下单的,看房者更倾向于小户型。非免税房的价格基本平稳,但免税房的价格有上涨。

在南岸区,部分中介向中国证券报记者表示,细则出台后看房人数量大幅下降,有的门店下降幅度达90%,不少门店从3月31号至今都没有下单的,看房的人中关心小户型的人较多,但房源却是大户型的较多。

这些房屋中介透露,目前买房和卖房对价格的分歧明显增大,3月时讨价还价的情况不是很多,但新政细则出台后双方都比较坚持自己的报价,经常发生双方为价格争执很久的情况,导致

中国证券报记者了解到,新政后一周来办理过户的人数相对3月份少了一半以上。南岸区土地房屋权属登记中心相关工作人员表示,3月每天放号达100多个,大厅是人山人海的,但这一周过户的数量寥寥无几。

江北区土地房屋权属登记中心负责税收的工作人员向中国证券报记者表示,将严格按照20%的征收标准执行,如果房屋原值和装修发票等金额无法确定的,将依照相关标准进行评估计算。

不过根据部分房屋中介人员透露,目前税务上关于如何征收20%的操作细则还很不明确,买卖双方只是把相关材料提交上去,但具体该怎么征收,征收多少,他们和交易方都不清楚。

中国证券记者采访了重庆部分主流的开发商,细则出台后新房销售价格和成交量与之前变化不大,目前开发商尚无调整销售价格和折扣等政策的计划。

某房产开发公司人士表示,从重庆近两年的购房人群分析,绝大多数属于刚需,投资型和投机型的购房者已经非常少。此次政策打压了二手房市场,对新房市场而言,将原来计划购买二手房的人群驱使进入新房市场的比例将大于因转让成本增加而放弃购买新房的比例,因此政策对新房市场影响很小。

□据新华社电

利用落实“国五条”的调控政策在多地细则尚未确定的时机,一些城市的二手房交易量持续上升,部分中介也借机违规代理业务、超标准收费。为此,兰州市近日宣布了针对房地产中介机构和经纪人的十条“禁令”,规范房屋中介经营行为。

据了解,在3月31日,兰州市公布了当年的房价控制目标,但有关“国五条”调控政策的细则仍在制定当中,尚未公布。从3月初至今,兰州市多家房屋中介机构二手房的成交量持续上升。利用买卖双方都想在细则出台之前完成过户交易的心理,一些中介机构和经纪人借机收取数千元甚至更多的“加急费”。

王鑫透露,金融街融汇原本打算3月份开盘,后来看到办卡排号的人数超过预期,又延后至4月底,但目前预售证还没有拿到。估计月底也够呛,有可能拖到5月。因为周边几个楼盘也都没拿预售证,没打算尽早开盘。”

据兰州市房管部门近期

公布的中介经营十条“禁令”中,明确了要求中介机构和经纪人中介代理收费不得高于物价部门核定的收费标准。同时不得捏造散布涨价信息、不得低价收进高价卖出房屋赚取差价、不得诱导消费者交易或者强制交易;不得为交易当事人规避房屋交易税费等非法目的而签订“阴阳合同”,不得承购、承租自己提供经纪服务的房屋;不得为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易的房屋提供经纪服务等。

据了解,兰州市房管部门将对违反“禁令”的中介机构采取注销经纪人资格证,暂停房屋中介机构的资质证年检和吊销房屋中介机构资质证等处罚。

“国五条”政策出台后,兰州市二手房成交量较政策出台前增长3至4倍,房价未出现下降。