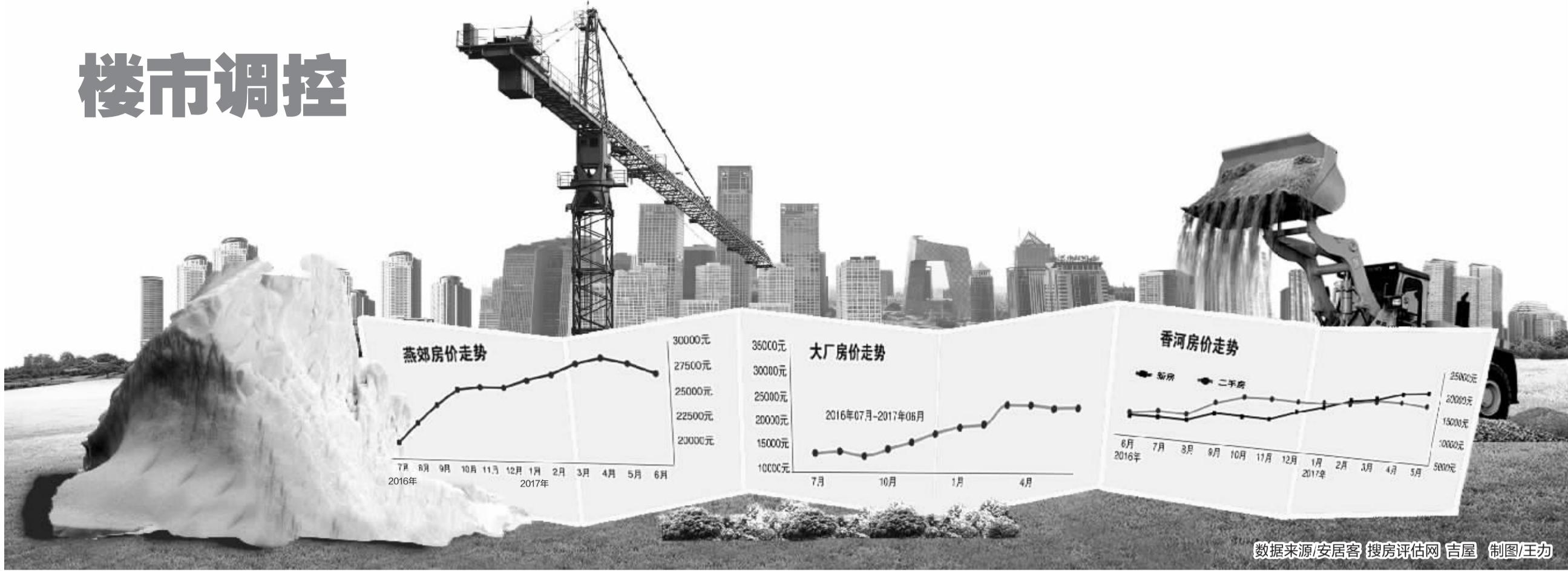


楼市调控



数据来源/安居客/搜房评估网 吉屋 制图/王力

房价跌了 售楼员闲了 环京楼市夏日“冰封”

□本报记者 刘丽靓 彭扬

燕郊:二手房市场明显降温

随着河北廊坊楼市限购政策的升级,目前三河市燕郊地区楼市降温明显。自今年3月以来,截至目前燕郊多数楼盘平均每平米下降6000元左右。此轮调控后,燕郊二手房价整体下跌了约20%。目前燕郊均价为26000元/平方米。

记者在走访中发现,往日燕郊熙熙攘攘的买房人群以及派发传单的业务员已寥寥无几,售楼处和二手房中介门可罗雀,仅有几个销售人员玩着手机。多处售楼处门口张贴“二手房销售”和“海景房”等宣传广告,一些中介门店门脸上挂出“出租”字样,另有一些中介门店则已关闭。

“这个月到现在都没什么签单。”燕郊某楼盘一位销售人员小张表示,偌大的售楼处大厅显得空空荡荡。“据我了解,现在主要是二手房在降价,我们已经没有新房可卖,限购政策开始执行后,外地人在燕郊买房就很困难了。”小张说。

“我们手里也就有700多套房子,燕郊目前大部分开发商合计可能都不超过4000套房子,这就是燕郊的存房量。”另一楼盘销售人员小李说,由于预售证没有下来,有的新房卖不到了,今年卖的新房基本上都是2015年之前建的。

目前,燕郊在售或待售的新盘,其中多半为花园洋房和写字楼。位于电厂旁边的中兴尚城花都将于6月20日左右新开盘两栋住宅楼,价格大概在2.5万元/平方米到3万元/平方米,燕顺路上的悦榕湾项目半个月前开盘的两栋楼每平米超3.8万元,而碧桂园时代城公布的参考均价在3.2万元/平方米。

“现在问的人多,但买的人少,符合条件的购房者已经很少了。此外,燕郊现在能卖的一手房在备案价的基础上都有溢价。”小李透露,一套小两居室,在首付100多万元的情况下,开发商还要以溢价或工程抵扣款的形式加价,从而变相提高首付比例。燕郊的银行已经提高了首付比例,目前首套房首付40%,二套房则需首付50%,这令许多符合条件的购房者望而却步。

在限购政策的影响下,燕郊二手房市场明显降温,一些有资金压力的炒房客开始出手。“现在每个小区都能找到便宜的房子。一些‘房虫’前期押了很多房,现在急于回款,每平米比均价便宜两三千出售,个别房子甚至六折卖。”经纪人小王介绍,今年3月是燕郊房价的顶峰,当时首尔甜城的房价达到3.8万元/平方米左右,近期则有二手房挂出2.2万元/平方米的单价,很快就被抢购。

根据安居客网站19日数据,燕郊房价为26928元/平方米,环比5月下降3.6%。链家网显示,燕郊的地铁概念热门楼盘首尔甜城一期总价挂牌240万元的房子,最终以230万元成交,单价2.8万元/平米;夏威夷蓝湾总价挂牌285万元的房子,最终成交价258万元,单价2.9万元/平米;天洋城的单价也在2.8万元/平米左右。目前,燕郊一些热门楼盘二手房已降至3万元/平方米以下。

不仅如此,银行信贷收紧也加速了市场降温。从6月13日开始,燕郊区域部分银行二套房贷款利率上浮20%。“目前银行贷款尚未停,但有的银行没额度不放款,有的银行则上调贷款利率。”小王说,自己两个客户3月份签的购房合同,直到现在银行也没放款。此外,在正常情况下,二手房过户就两天,但现在延长到4个月才能过户,一套房子甚至要六个月时间才能走完所有流程。

虽然燕郊楼市已大幅降温,但一些业内人士仍看好燕郊楼市未来发展。“现在虽然房子不好卖,但实际上开发商和一些不急于用钱的房主都不着急卖。”首尔甜城一位销售人员表示,对于燕郊而言,有几个实实在在的利好因素,这些利好如果兑现,无疑将带动燕郊发展。另有一位中介人士认为,燕郊的房价目前已经进入了调整期,虽然调整时间长短不清楚,但应该不会出现大跌。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示,随着限购政策的出台,燕郊楼市肯定会有回调过程,未来从限购政策力度来看,包括将来规划和愿景兑现需要一定时间,燕郊楼市价格可能还有一定下行空间,预计在今年下半年会达到一个相对理性的水平。从中长期来看,可能会出现一个价格低点,即便将来政策有所松动,可能会比回调后的低点有所上涨,但出现暴涨的可能性不大。

胡景晖表示,二手房市场并不能完全说明燕郊楼市现在普遍的市场价,新盘价格的指向性更大。从燕郊的地理位置和规划来看,实际上对于刚需来说,燕郊等北三县地区有一定的地理优势。此轮限购将抑制短期炒房客,长远来说,随着京津冀一体化发展,北京向东疏散人口能够承接的范围还是很大的,对应的供应量也很可观。就燕郊来说,未来需要在交通、教育、医疗、养老等公共设施配套以及产业规划方面加大发展力度。

环京地区楼市实施“限购令”后,“北三县”楼市开始降温。中国证券报记者近日赴三河市燕郊地区、大厂县、香河县三地调研,发现目前“北三县”楼市成交明显趋冷,热门楼盘纷纷降价销售,二手房均价多数已进入2万元时代,尤其是单价一度涨至近4万元/平米的燕郊,当前已出现有价无市、一贷难求、购房者观望等现象。

“一系列政策就是为了减少成交量,稳定房价。”业内人士认为,“北三县”楼市已进入调整期,未来价格可能还有一定下行空间。

中国社会科学院财经战略研究院研究员邹琳华表示,环北京各市县购房政策及货币环境全面收紧,对短期市场构成显著利空。但从供给方面看,受土地供应和环境承载能力限制,各大城市扩大住房供给的潜力不足,长期供求矛盾仍然存在。为进一步稳定房价,热点城市应坚持限购、限贷等需求调控政策。同时,应通过城市群的发展,逐步缓解大城市住房供求矛盾。

与北京通州区临近的河北大厂,由于优越的地理位置也受到了购房者的追捧,房价在今年年初直奔3万元/平米。然而,在新一轮楼市限购政策下,大厂楼市也有所降温。

最近大厂的房产中介似乎有点“闲”。中国证券报记者走进某家中介门店,三名销售人员就迎上来询问购房意向。“最近有一些二手房总价比较低,因为房主着急置换房屋,所以现在出手还是比较合适的。”

“年初成交量特别大的时候,房价冲到了30000元/平方米,现在稍微回落了一些,目前大概在24000元/平方米到25000元/平方米,好一些的地段回落幅度相对小一些。”销售人员表示。

业内人士表示,环京房价数据目前并没有官方统计,因此很难有一个确切的数字,但可以肯定的是,如果北京的房价下降,类似大厂这些地方也会调整,可能会滞后北京一些,毕竟政策还有个发酵的过程。

大厂:年初疯狂已“收敛”

以北京5月房价来看,易居研究院报告指出,5月份北京新建商品住宅成交均价为41429元/平方米,环比减少4%,同比增长22%。5月份受成交结构、政策效应等影响,价格环比下跌。

不过,还有一部分人仍看好大厂地区的楼市发展。去年年底,国家发展改革委、工业和信息化部等七部门联合发布《加强京津冀地区规划建设管理的指导意见》。政策规定,要按照统一规划、统一政策、统一管控的原则,统筹北京市和河北省毗邻区域规划建设管理,有序疏解北京非首都功能,推动京津冀协同发展。

房天下副总裁司智认为,未来交通一体化、规划一体化、土地一体化必然会为北三县带来正向拉动,北三县的硬件设施水平也会提高。由于北三县之前存在大量的投资客,因此正反向因素对冲并不会导致房价会出现快速反弹,北三县房价未来会有一个相对比较稳定的时间段。

香河:观望情绪浓厚

香河近一年房价上涨超过两倍,但随着环京区域调控政策日趋严厉,楼市降温明显。根据安居客网站6月19日数据,香河房价为18316元/平方米,比5月下降1.42%。以富力新城为例,单价从4月的24096元/平方米降至22027元/平方米。

“虽然看房和想买房的人还是很多,但真正有资格买房的人很少。现在可以看作是成交量的‘冷冻期’。”香河某售楼处销售员小李称,香河本地新房不多,成交量不高,现在很多人都在观望。

突如其来的限购政策也让开发商“头疼”,一些新建小区有将近10栋楼要开盘,开发商不得不仔细斟酌如何应对限售政策。不过,在种种限制之下,也还有一部分房屋不受限购影响。

据了解,有开发商放出了少量房屋,即使在香河没有社保和纳税记录

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,“必须至少缴纳三年社保的政策若执行,影响会较大,因为很多人并没有满足这个条件,尤其是很多人从北京地区过来的潜在购房者。但需要警惕的是,现在有一种违规做法,就是预订房子,然后由对方建立社保账号,三年后满足条件再交房。”严跃进强调,类似这种先预订房源,当下并未签约是无法反映在数据上的。但从数据来讲,政策效应是在积极释放,因此仍然要警惕部分并未反映到网签数据上的成交量。

值得注意的是,大厂此前出台文件称,已拥有1套住房的居民家庭,为改善居住条件申请商业性个人住房贷款,首付款比例不低于50%。非本县户籍居民家庭购买本县首套住房的,首付款比例不低于50%。不过,在实际操作中,对于区域位置和周边设施较好的楼盘,购房者在成交时首付会相对高于50%。因为此前楼盘备案价格相对较低,所以成交时会有溢价。

下滑形成明显分化,反映了在本轮房地产去库存的过程中,市场风险可能正从房地产企业部门转向家庭部门。

刘晓光建议,可以通过缩小实体经济与房地产投资收益率缺口,调控房地产投机性需求,治理资金“脱实向虚”,让资金回归实体经济。在具体操作中,政府可以提高房地产交易税率或提高减免交易税的门槛年限,同时降低实体经济企业的各项税负;地方政府应该减少对土地财政的依赖,结合实际情况调整首付比等信贷限制,同时为实体经济提供更好的投融资环境;银行应该增强对房贷的风险把控,严格执行首付比限制,同时加强对实体经济的融资支持力度;监管部门则应该及时督查各项政策措施的具体落实情况,对执行不力甚至违规操作的主体给予相应惩罚。



新华社图片