

市场了望

重压之下 上海楼市有点冷

□本报记者 李良 上海报道

在货币政策“从紧”的压力下,上海楼市和全国其他城市一样,迅速出现了浓厚的观望情绪。一手房胶着,二手房遇冷,而在日前举行的房展会上,更是出现了开发商推盘热情不高,购房者走马观花无意购房的情况,这种现象让很多业内人士感到一丝寒意。

冷清的房展会

日前召开的“2007第二十二届中国上海房地产展示交易会”是入冬以来上海的第一个房展会。作为央行就第二套房贷政策做出明确表态后的首个房展会,被业内视为测试市场反应的重要机会。

结局让开发商们大失所望。尽管来参加展会的楼盘大多拿出了自己的在售楼盘参展,如绿地集团、万科旗下参展的楼盘都在5个以上,但效果明显低于他们的预期。不仅前来参观的购房者大幅减少,即便是到了现场的观众也是走马观花,咨询楼盘情况者寥寥无几,表现出很强的观望情绪。

分析人士认为,房展会上冷清的局面除了政策导向外,上海房价居高不下是主要原因,剔除二次置业的人,上海其实还存在相当的首次置业人群,但是这些人的购买能力一般都比较低,当前高昂的房价事实上已经将他们屏蔽在房地产市场之外,因此,即便中央没有出台政策,这些想购房的人唯一能选择的也只有观望,更何况政策让他们看到了希望。

北京二手房年交易量将达9万套

□本报记者 林

据北京多家房产中介的统计显示,2007年1—11月,北京二手房的交易量为8.12万套,相比去年同期的6.8万套,增长幅度为19.4%;而根据2007年的月度成交走势预测,2007年全年的二手房交易量将达到9万套,相比去年的7.6万套,同比增长18.5%。业内专家指出,虽然近三个月来,北京二手房市场依然保持增长;在新建商品房“价高和寡”的背景下,不少新增需求转向了二手房市场,使该市场的重要性日益凸现。

“新房二手房比”接近1.6

北京房产中介“链家地产”最新发布的报告显示,2007年,北京新房与二手房之比将在1.6:1左右。2001至2007年北京新房与二手房比值,呈现逐年下降趋势,2002年,北京新房二手房比值为4.56,而2004年北京新房二手房比值下降到3.4,2006年该比值下降到2.39。

业内专家指出,2007年,新建商品住宅的左右销售套数同比将下降20%左右;而二手房市场交易相对连续保持上升的态势,这导致了新房二手房比的快速下行。“链家地产”市场研发中心认为,这一比值继续下降可能成为一个大趋势;由此,二手房在整个房地产市场的重要性将逐步提高。

北京统计局的公布数据显示,今年前三季度,北京五环内的期房住宅价格为13754元/平米,四环内的期房住宅价格更是达到了14744元/平米,新房价格高企,突出了二手房的“替代效应”和现房优势,从而带动了交易上升。

市场人士分析,新房二手房比是指当年新建商品住宅销售套数与当年二手房成交套数之间的比值,如果该

而对于二次置业人群来说,央行的政策则显得颇为严厉了。这一紧缩政策不仅在二次置业的认定上十分严格,而且在设定惩罚性利率方面也表现得非常坚定,这让很多二次置业者感到无奈,他们对未来的房价走势也产生了严重的怀疑。分析师指出,当前是一个微妙的心理转折时期,如果中央再度表态重压房价,购房者对房地产市场的判断可能会发生逆转。

投资者的惧意

在一手房销售胶着的同时,二手房市场方面同样不容乐观。由于对未来市场预期不确定,许多投资者开始筹划着抛出自己的房产。

日前记者与某开发商高层沟通时无意了解到,最近开发商内部许多投资房产的工作人员近期都在计划挂牌出让房产。“中央经济工作会议提出的‘从紧’货币政策和央行最近的表态,让大家感觉到了明显的压力。毕竟二手房不同于一手房,贷款压力和担心购买力锐减让大家都忙着抛售房子了。”该高层表示。

有数据显示,近期上海二手房挂牌量明显增加,但从一些中介了解的情况是,房价并没有明显的下滑,这使得成交萎靡的状况没有改观。分析师认为,二手房市场税费繁多,成本很高,而房价上涨空间不明,使得后场的投资客数量锐减,而没有投资客支撑,普通的购房者是很难承受当前的高房价,这是成交持续萎靡的主要原因。

热点透析

□林华

近日,国家发改委在“2007年1-10月房地产市场运行情况”分析中认为,今年前10月房地产市场呈现出二三线城市房价涨幅加快的趋势,在市场需求旺盛的情况下,市场供需矛盾开始突出。

炒房蔓延二三线城市

当北京、上海、深圳等一线城市房价高企,珠三角“盘整”之态已经显现之时,以长沙、重庆为代表的二三线城市,正在受到炒家的青睐。

近来,一线城市的炒家纷纷离场,转战二三线城市。据长沙媒体报道,联合深圳媒体举办的深圳置业团长沙行活动共吸引了50余名深圳人抵达长沙,3天内签约20多套,现场签约金额多达1800万元,意向签约金额3000万元。而据深圳一家地产机构不完全统计,大约有将近100亿元的炒房资金涌向二三线城市。

温州城市商会负责人表示,像北京、上海这样的一线城市的好机会已经过去了,而一些二三线城市却正充满着新的商机,炒房的热钱正在转向这里。在他看来,先是银行加息,随后在二手房首付提高,而物业税有望明年开征,政策的密集出台已经延缓了一线城市房价上涨的势头,但二三线城市的房价正在以惊人的速度飙升。

业内人士表示,抛售一线城市房产的现象已初露端倪,一些温州炒房人将目光迅速投向了二三线城市,而他们在一线城市抛盘的房价上涨空间不明,使得后场的投资客数量锐减,而没有投资客支撑,普通的购房者是很难承受当前的高房价,这是成交持续萎靡的主要原因。

今年下半年以来,随着中央及地方政府连出调控重拳,银行方面陆续收紧房贷审批,传闻物业税及即将正式开征,市场信心动摇,深圳、上海等主要城市的住宅投资热“拐点”隐现,各路炒房客已纷纷从住宅市场抽身,转向商铺投资。据称,在成都繁华春熙路一带的众多商铺几经易手,如今已经被温州商人和一些采矿老板占据

房地产炒家转战二三线城市



当国内一线城市的房价出现“滞涨”的苗头时,一些二三线城市的地产商不失时机地推销本地楼盘。 IC图片

半壁江山,他们又集体委托了一家来自香港的管理公司,专门负责收租和“炒铺”。日前,一个温州投资团已瞄准了重庆最繁华的解放碑商圈一带的临街商铺,只要是单个铺位200平方米以下者均为他们锁定的投资对象。此前,这队人马从温州出发,先北上南京,再沿长江西进武汉、长沙,重庆则是最新残云之势。

以擅长做小生意闻名的温州人,钟情商铺炒卖并不难理解,因为住宅会折旧,而商铺只要所在地段人气兴旺,时间越长就越值钱。

二三线城市缘何受青睐

分析人士指出,上海等热点城市房地产投资收益率在7%-8%左右,远远高于世界的平均水平4%-5%;而二三线城市的房地产收益率更高于上海等热点城市,以及庞大的市场份额,促使投资者加速转战二三线城市。近年来,国内住宅土地拍卖

成交价前三位都出现在中西部省会城市,说明国内房地产更为看好内陆地区的房地产市场。除了中央正努力扶持中西部崛起的政策优势外,相比一线城市低廉的多层次地价,更高的利润,更是各路发展商趋之若鹜的主因。而炒家往往跟着房地产开发商走,已经成为一种共识。

广州合富辉煌集团副总经理黎振伟认为,二三线城市经济发展相对滞后,计划性大于市场化,房地产起步晚,缺乏品牌龙头企业,市场以内需为主,易饱和,房价先是快速升高,然后趋于稳定,难以大起大落,故而“楼市新政”不会对这些城市产生太大影响。相对投资过热的一线城市,二三线城市的巨大投资价值开始显现。

分析人士指出,从长期来看,二三线城市能够容纳非常多的房地产投资。例如武汉房地产业发展相对滞后,楼价仍有不少上升空间,投资风险较低,对外来投资者会有更多吸引力。在调控政策风声

趋紧之时,无论是为了规避风险,还是挖掘潜在的商机,投资者移师二三线城市都是合理的选择。

事实上,内地房地产投资肯定要向二三线城市转移,在一个新的泡沫达到顶峰之后,无论是否为了规避风险还是为了寻求更高的回报,投资肯定要转向二三线城市。

此外,二三线城市的政府更愿意为房地产市场营造一个“宽松”的环境。自宏观调控以来,一线城市可以说是备受打击。相反,以自住消费为主的二三线城市不仅没有受到打击,反而得到了一定程度的支持。二三线城市房地产市场基数低、增长快、容量大、发展可持续性较强、竞争相对较弱、土地资源相对充足等这一系列优势,使得二三线城市相对于一线市场的饱和、高度竞争和政策的打压更具优势。

二三线城市潜伏危机

虽然在某些人看来二三线城市

记者观察

楼市“变脸”争议的背后

□本报记者 费杨生

最近,关于楼市明年是否将“变脸”,房价是否将下跌的争议充斥各大报端,局面相当火爆。而在这种热闹的背后,实则深藏着中低收入者在资产价格泡沫下的集体焦虑和争论者对房价暴跌的恐慌及金融体系、宏观经济的透视。

自2004年楼市升温以来,各大城市房价涨幅不断加速,特别是今年以来,深圳、北海、北京等城市的房价演绎着半年翻番的“特区速度”、“奥运速度”。“房价得道,土地、银行升天”的景象,在房价每年至少涨10%的乐观预期下,开发商大肆拿地,各城市“天价地王”频频出现;银行疯狂放贷,个人房贷增量前11个月就达8000亿元,同比猛增4倍。IPO、借壳等面目涌现,体量也以高价增发、配股、可转债而膨胀,它们在房价高歌猛进中集体鼓噪。

然而,“价无日下”的市况还是刺痛了泡沫日益加大的市场:部分城市房价松动,一线开发商开始降价;土地流拍接二连三,成交价往往是底价;银行暂停房贷办理;地产股5日蒸发几千亿。

于是,楼市是否变脸的争议四起。看涨派依然是老调重弹,坚信宏观经济向好、城市化进程将进一步加快、市场供不应求矛盾突出等因素未变,“中场休息”之后又将是一轮“盛宴”。反对者则针锋相对,坚信从紧货币政策、住房保障体系的完善、实际有效需求并不大、可维持市场平衡等因素将挤出投机泡沫,楼市探底可期。

在这场争论中,各市场主体鲜明的利益动机表露无遗。开发商、投资机构或个人、房地

深圳二手房11月价跌量升

□本报记者 陈劲 深圳报道

深圳市规划国土房产信息中心日前发布的深圳市三级市场11月度报告表示,当月深圳二手房出现价跌量升的情况。

二手房价环比跌2%

该中心监测数据显示,11月份深圳全市二手住宅的挂牌均价为13388元/平方米,环比下跌2.0%。全市六个行政区的挂牌均价都呈下跌态势。其中,跌幅较大的有龙岗区和罗湖区,跌幅在4.2%左右,龙岗区的挂牌均价为8301元/平方米,罗湖区的挂牌均价回落至12000元/平方米边缘,盐田区和宝安区的跌幅相同,环比都下跌了3.3%,盐田区的挂牌均价已经跌破15000元/平方米关口,宝安区的挂牌均价也回落至万元关口附近,福田区和南山区的跌幅相对较小,环比分别下跌2.3%和1.1%,挂牌均价分别为16390元/平方米和15480元/平方米。

深圳市规划国土房产信息中心研究与发展部吴上锦指出,市场上严重的观望情绪和利空政策导致深圳二手房市全面冷冻,投资者压力倍增,投资风险也不断

增大,市场存在套牢的恐慌,因此卖家逐渐调低投资预期,虚高的房价正慢慢回归理性。另外,11月中旬出现中天倒闭事件对二手房市来说更是雪上加霜,在严重打击行业的信心和诚信的同时也暴露了行业存在的漏洞。

而在住宅租赁市场方面,11月份全市的住宅租赁挂牌均价为38元/平方米/月,和上月持平。除盐田区的住宅租赁均价为1元/平方米/月的下降外,其余5区都与上月持平。租赁市场处于一个相对均衡的状态。

分析人士指出,租赁市场的稳定从侧面传递出一个信号,即深圳楼市的刚性需求依然旺盛。基数庞大的潜在买家或将对深圳楼市产生强有力的支撑。

成交面积环比增33%

根据统计数据,11月份深圳二手房商品的成交面积为373290.3平方米,比上月增加9万多平方米,增幅为33.2%。随着二手房市的价格回落,成交量有所增加,但也只相当于最高峰的三分之一。

各行政区方面,11月深圳六个区的成交面积都大幅反弹,其

中盐田区的增幅最大,成交面积仅4400多平方米,是全市成交面积最小的行政区,福田区和南山区的成交面积分别为9.3万平方米和5.7万平方米,环比增幅在50%左右,罗湖区的成交面积增幅相对小些,为11.2%,但成交面积的绝对值较大,为8.1万平方米,仅次于福田区,龙岗区和宝安区的成交面积分别为7.5万平方米和6.9万平方米,环比分别增加了35.9%和24.4%。

成交套数方面,11月的成交套数增幅远小于成交面积的增幅,环比增幅为10%,成交了3651套。罗湖区和宝安区甚至在成交面积增大的情况下成交套数反而减少,说明成交的物业中大户型的比例较大。

市场分析人士认为,深圳楼市的刚性需求仍然强劲。但与投机性需求不同,刚性需求在于长期利益,因此更为理性。而深圳上半年房价远超过居民收入增速的疯狂,已超出刚性需求可承受的范围。刚性需求受抑,转而观望。正因为刚性需求较为理性,对价格敏感,所以一旦价格出现松动,刚性需求即得到释放。



漫画/李明新