南京:房交会欲以券促销

□本报记者 周明 南京报道

将于4月16日开幕的南京市春季房产交易会“祭出了”约3亿元左右的购房消费券以期促进市场成交。此次春交会上组委会将向市民派发万张购房消费券。市民可以申领固定面值的消费券,持券在春交会指定楼盘消费时,在去除所有的优惠后,可以抵冲房款。

据了解,此次购房券由南京市春季房产交易会组委会发行,采用实名制领取,不得转让及买卖。从组委会获悉,购房消费券1套为3张,每张购房消费券面值分别为1000元、2000元、3000元。发放时间为2009年4月16日至2009年4月19日,发放地点为2009南京春季房地产商品交易会展会现场。使用有效期限为2009年4月16日至2009年4月30日,过期无效。

购房消费券为实名登记(须凭本人身份证登记领取),免费领取,每人限领取两套购房消费券。购房消费券不得转让,不得买卖,不挂失,不记名,不兑换现金,不具备除购房以外的其他消费效力。

为了保障购房券优惠情况的公开、公正,在购房券发放前夕,组委会已与各优惠开发商签订承诺书,促使开发企业能够真正让利于民,也让购房者享受到的优惠是真正而实在的。据悉,参与购房消费券优惠开发企业的承诺书在展会期间将全部公示,让购房者明明白白消费,同时也对开发企业行为进行监督。

今年的南京市春季房地产交易会,将有近百家楼盘参展,创下该市历届房展会之最。组委会称,南京八成左右的在售楼盘,都将参加此次房展会,其中江宁15家楼盘和江北的7家楼盘将组团参展。大部分参展企业积极表示,愿意参与到购房消费券的优惠行动中来。

据介绍,1-3月份南京楼市销售稳步回升,其中,商品住宅共成交了16390套,同比增长了20%。在各种税收优惠政策刺激下,一季度南京二手房交易非常活跃,共成交了约1.2万套,同比上涨了50%。另外,经历了去年的低迷后,一季度南京楼市新开工面积增长了约20%。

上海楼市二季度开局供需下滑

创新高后楼市出现回暖性胶着

□本报记者 王进 上海报道

统计数据显示,上周(3月30日-4月5日)上海商品住宅新增供应量只有4.39万平方米,环比少供应24.31万平方米,减幅高达84.7%。成交量上,上海商品住宅成交量38.84万平方米,环比少成交4.95万平方米,减幅11.29%。商品住宅成交均价12488元/平方米,环比下降了915元/平方米,跌幅6.83%。这一数据与刚刚过去的火暴3月相比,显得黯然失色。上海3月楼市出现量价齐升,商品住宅新增供应量126万平方米,环比增幅250%。成交量156万平方米,环比增幅97%,该数据已超过了上海住宅市场最为火热的2007年的同期成交量。

业内人士认为,目前上海楼市形成高档和低档楼盘热销的“两头热”格局,前者以高租金回报和高保值吸引投资客,后者则以低总价取胜,但市民购房的主力中档楼盘则出现供应紧缺,这一格局如不能改善,上海楼市的胶着局面将无法开释。

4月楼市胶着开局

随着3月楼市的过快回暖,打破了开发商原定的“降价快速出货”的策略,而价格的再度回暖也抑制了购房,使得4月楼市以胶着开局。

中国证券报记者从房产研究机构易居中国了解到,上周上海的推盘数目从18个下滑到了5个,仅有4.95万平方米的商品住宅房源上市,环比下滑84.7%。在没有开发商推盘的支持下,持续3周创新高的成交量终于转向下滑,并带动成交均价出现6.83%的回落。

业内人士认为,供应、成交、均价同时出现回落,说明上海房地产市场进入新一轮的胶着。易居中国分析师薛建雄告诉中国证券报记者,由于前期市场的过快回暖,使得市场的可供应量被快速消化,导致了后续供应相对不足。由于购房者的热情过高,一些热销楼盘都采用了小幅多次的提价策略,价格的持续回升,使得前期热销楼盘的“低价”优势顿失,成交和均价也随之下滑。于是,新一轮的胶着开始出现,预计4月的成交量环比将略有下滑。

目前,提价策略已经成为开发商的普遍选择,如不久前曾经因新推房源位置不好而下跌到15000元/平方米的中远两湾城,3月底又推出了147套新房源,但其成交的60套房源均价回升到20310元/平方米,涨幅达35%。

楼市出现高低分化

在市场推盘量和价格均出现微妙变化的时刻,上海出现高档楼盘热销和地段偏远楼盘热销的“两头热”格局。中国证券报记者发现,上周上海一手住宅成交套数前十名的楼盘,一半的楼盘单价为1万元/平方米以下,均价最高的楼盘单价不到2万元/平方米。与之相适应的,是上海楼市成交套数最多的区县分别是浦东、宝山、松江、闵行和青浦等“边缘”地区,楼盘集中在中外环。

与此同时,上海近期高档楼盘销售火热。翠湖天地嘉苑、御翠园等8万元上的顶级楼盘都有成交出现,总价高达3000万的御翠园成交更是达到7栋。薛健雄认为,顶级市场的放量,表明实力买家已走出经济低迷的困境,再度进入稀缺性的不动产领域进行投资。而低端市场的放量,除刚性需求的释放外,则归因于中端供应的严重不足和价格的持续回升,导致消费者的购买力无法释放。

有趣的是,目前,开发商和业内人士已经对后市走向形成分歧。一位楼盘销售经理表示,4月开局楼市的胶着,可能会为后市的再度井喷积累能量。根据其多年的售楼经验,在目前中国经济已经出现稳定迹象的情况下,持续数月的楼市回暖将走向正常,后市的消费能力将与开发商的推盘速度相配合,只要品质有保障,不愁销售不出去。但房产分析师杨红旭则表示,目前的房价水平比2008年同期上涨了6%,比2007年同期上涨了36%,比2006和2005年同期上涨了40%。因此回落空间相当大,约为15-20%。第一创业研究所分析师陈晓波也认为,目前全国房地产成交量环比负增长的重点城市正在扩大,市场已经面临环比下滑的考验。

北京春季房展现春暖

开发商逆势涨价 后市难言乐观

□本报记者 蔡宗琦 徐畅

4月8日,北京的最高气温达到了26度,比天气更热的是春季房展会首日现场——穿着短袖的购房人挥舞着手中的楼盘宣传册,一边指点沙盘一边煽着凉风。尽管现场火暴,但已持续五个月之久的楼市“小阳春”能继续阳光普照吗?不少业内人士表示后市仍难言乐观。



4月8日召开的北京春季房展会人气很旺。 本报记者 蔡宗琦 摄

开发商逆势涨价

根据房展主办方提供的数据,房展会首日,共成交437套,单套成交面积平均为98平方米,成交均价11800元/平米,这一数字高于去年秋展每平米10089元的意向成交均价。不难看出,随着成交量回暖,已经有憋得太久的开发商随行就市上调价格。

北京石景山区的远洋沁山水首期开盘时均价不足12000元/平米,目前已经涨至13500元/平米,且在此次春展会开幕前就已销售完毕。而靠近北京南二环的中信城去年秋展时推广均价仅为16500元/平米,目前又调整回18500元/平米的价格水平。位于燕郊的上上城价格一度维持在3500元/平米的水平,此次春展价格调至4000元/平米。尽管有政府背景主导“春暖”活动,促使开发商打出了打折促销的噱头,但仍有明眼的购房人看出自己关注已久的项目暗提价明打折,“原本每平米15000元,调到18000元再打折,有什么意义”。

价格的反弹让不少为了“拣便宜”而来的购房人更加拿不定主意,“接下来房价会怎么走”成为众多购房者的疑问。一对拿了很多资料的老夫妻表示,自己并没有拿定主意,这次是来看看价格,比较一下再决定是购买新房还是二手房。退休职工齐女士也告诉中国证券报记者,目前自己所住的房子是一套50平米的小两居,有换房子的打算,但是目前偏高的价格还是让她望而却步。如果房价能稍微再降低一点,“能卖了原来的房子再添上十万以内买到一套七八十平的中等户型,就比较满意了”。

涨价势头支撑不足

世界知名地产行仲量联行8日发布的最新报告认为,目前房地产市场成交量回升主要依靠前期房地产项目降价拉动。但随着3月份市场成交量的下降,这种销量急剧攀升的势头便戛然而止。鉴于政府似乎并不打算实施新的救市举措,众多潜在购房者继续持币观望。预计今后一段时期,除非房价大幅逆转、市场行情好转,否则其成交量将难以维系持续回升的态势。

仲量联行中国区董事张红接受中国证券报记者采访时表示,目前住房投资需求仍未有提升。值得关注的是,尽管北京住宅市场的总体销量强劲增长,但绝大多数的豪华住宅项目成交极其清淡,众多项目甚至“颗粒无收”。由于市场对豪华住宅项目的需求疲软,迫使开发商继续降价。2009年第一季度,北京豪华公寓的售价较上季度下跌6.9%,降至22151元/平方米;同期别墅的售价则下跌5.0%,降至19280元/平方米。

而北京房地产市场面临的供求压力也继续存在。中国指数研究院提供的数据显示,2008年住宅新增供应总量(批准上市面积)达到1477.01万平方米,是相对应当年895.61万销售面积的1.65倍;其中,住宅市场在2008年11月达到历史最高1916.05万平方米,住宅库存压力巨大。进入2008年12月以来住宅存量逐步被消化,截至3月31日,住宅可售量下降到1777.09万平方米。但相对于2008年初的1357.48万平方米,库存压力依然严峻。按照前六个月平均销售量来算,目前库存量还需要19个月的时间才能消化完毕。

《北京市2009年住房建设计划》中显示:2009年,北京市计划新建住房2830万平方米。其中,新建廉租住房、经济适用住房、政策性租赁住房、限价商品住房等保障性住房新增供应将达到850万平方米。加上2008年未消化的(新增供应-销售)125.86万平方米,2009年保障性住房供应面积将近1000万平方米,使得商品房的库存压力进一步增加。在此背景下房地产行业后市仍难言乐观。

针对目前的“小阳春”市场,SOHO中国董事长潘石屹表示源于“市场的力量”,2008年以来囤积的刚性需求在政策利好和降价刺激下大大释放。而中原地产研究中心则表示认为现在市场回暖为时过早,市场后续需求增长必将放缓:在目前的经济和市场环境下,各地的房地产市场正在逐步由内需来主导,即当地的自住和改善性的刚性需求正在成为支撑市场的中坚力量。投机性泡沫已经逐步被挤出,来自国内外的投资性需求在经济形势动荡或不确定的多重因素影响下,将会更加审慎,短期内将暂时偃旗息鼓,很难兴风作浪。因此,在买方市场的格局下,在与卖方市场的不断角力中,理性的内需将缓慢释放。除了前面提到的库存及新增供应压力外,严峻的经济形势和低迷的房地产开发态势都不利于市场长期“春意盎然”。

曹建海:中国房价仍有40-50%的下降空间

□本报记者 徐畅 北京报道

就目前楼市成交量开始放大、房价下跌呈减缓态势,中国社科院工业经济研究所研究员曹建海4月8日接受中国证券报记者采访时表示,我国城镇房地产价格水平还有40%到50%的降价空间,谷底可能出现于两年之后。

中国证券报:您认为目前的楼市回暖原因何在?

曹建海:房价从2008年的顶点滑落之后,中央和各地方政府出台了密集的房地产救市政策,但是真正促成本次楼市短暂回暖的,最重要的仍是信贷政策。

据央行统计,2009年2月,金融机构人民币各项贷款余额33.06万亿元,同比增长24.17%,当月人民币各项贷款增加1.07万亿元,同比多增8273亿元。货币大规模投放引起的流动性增加,使中国股市特别是房地产股出现了较大的上涨行情,今年以来两市地产指数平均上涨超过40%,大大缓和了房地产上市公司的资金压力。

房地产业明显受益于扩张性货币政策,一个重要原因在于多数房地产开发企业缺乏自有资金,但普遍开发规模过大;另一方面,对消费信贷的极度放松在很大程度上促成了由房企内部人员和炒家分别主导的“假按揭”事件。今年3月以来深圳房屋成交量明显回升,但调查发现不少房地产公司和炒家趁这次银行放贷运动,一个人做了数10套甚至数百套预售房地产抵押登记,从银行套取了巨额信贷资金,同时也推动了楼市成交量的回升,造成了政府、开发商、炒家欢欣鼓舞的房价上涨局面,吸引大量缺乏认知能力的消费者参与抢购,这是非常危险的做法。

中国证券报:您对接下来的房价走势如何看待?

曹建海:虽然房价在货币大规模投放之后,可能出现短暂反弹甚至上涨行情,但房地产过剩状况、居民收入水平和经济增长形势,均不足以支持房价上涨。我国城镇房地产价格水平还有40%到50%的降价空间,谷底可能存在于两年之后。

第一,房屋供求格局不支持房价上涨。进入2008年以来,我国商品房竣工面积累计增速明显超过同期竣工面积累计增速,商品房积压形势严峻。如果考虑到2008年的未完成项目,以及2009年的新开工项目,可以认定我国城镇住房目前面临严重的过剩局面。再加上目前经济增长的预期下降,将导致土地价格下降,所以房价还有继续下降的空间。

第二,居民收入水平和收入增长不支持房价上涨。在国际上,房价和居民家庭年收入的合理比例是3到5倍。而中国目前这个比例大约在12倍,也即一个家庭12年不吃不喝全部收入才够支付一套房子。住房消费也透支了购房者其他的消费。所以,即使通过信贷投放炒高了房价,但由于最终的消费者没有能力支付,房价回落势成必然。

第三,经济增长形势不支持房价上涨。目前全球经济严重衰退,我国工业品出口衰减呈腰斩之势;国内收入严重分化,绝大部分人缺乏消费扩大能力。这种情况注定我国的经济增长失去了最根本的动力。在出口和消费不振的条件下,试图依靠投资拉动经济增长后果难料。

春夏秋冬 北京四季房展 春季展

珠三角楼市多空争夺进入敏感期

□本报记者 万晶 深圳报道

从去年8988套到今年的2.4万套,今年一季度广州新房的签约量出现了2.5倍的暴涨。深圳新房成交速度也呈现加速趋势,今年第一季度深圳新房成交总量有18229套,共169万平方米,成为自2007年二季度以来的最高成交量。

量增价平格局难破

“广州楼市最高峰的2007年年中,月度签约量达到60万平方米,约6000套住宅,今年第一季度月均约8000套的数据对比显示,市场的确在逐渐回暖。”合富辉煌首席分析师黎文江认为,第一季度属于传统意义上的楼市淡季,加上春节假期楼盘基本上都不对外营业,今年第一季度能够出现成交增长的情况很可贵。

满堂红研究部肖文晓认为,4月开始楼市很可能会进入新一轮的能量储备期,买卖双方将就此开始新一轮的博弈,经济大环境的变化以及楼市的表现对置业者心理预期的影响至关重要。

深圳市国土局数据显示,3月深圳市一手房成交8509套、成交总面积近78万平方米,日均成交274.5套,超过了2007年楼市高峰期月成交量的最高记录,但成交均价仍在11000元/平方米左右徘徊。

3月二手房成交总量达10945套,日均成交约353套,最高一天成交高达645套;总成交面积达99.7万平方米,相当于2008年一季度的成交总量,成交量回到2007年高峰时期,二手房与一手房的比例再次调整为1.29:1。

“现在的宏观经济形势不允许涨价,只有少数资金充裕、存货不多的开发商才敢提价。”中原地产分析师表示,市民不必担心存量锐减会促房价上涨,今年下半年市场新增供应量并不会小,市场尚不具备涨价条件。

后市继续调整还是触底反弹

巨量反弹是否意味着珠三角楼市已经触底,业内出现了不同的声音,后市是继续调整还是触底反弹,珠三角楼市已经步入多空争夺的敏感时期。

成交量的持续放大使楼市巨额存量有所缩小。以深圳为例,数据显示,去年9月深圳一手房源存量超过6万套,直至今年1月10日存量才跌破6万套,而到4月1日深圳市国土房管局一手房源显示可售房源为48127套,共519万平方米。“照此速度,深圳的存量房第四季度就可以消化完,现在4万多套的存量对后市压力不大。”富通地产总裁黄文称深圳楼市已进入恢复期。

然而又有专家指出,存量房连续减少的情况将在4月份终结,之前三个月开发商有意延迟推盘时间。中国证券报记者了解到,4月份深圳将集中推出10多个楼盘,总供应量超过120万平方米。“如果开发商普遍涨价,楼市可能重新陷入观望。”中原地产二级市场副总经理玉家雄表示。

广州地产专家韩世同认为,楼市恐怕还要经历一次折腾,按照广州楼市原来的态势发展,很快就会进入平稳阶段,这个下行周期的稳定发展阶段类似于1998年至2003年,这么多年整体房价才变化了30%左右。

香港中原地产集团主席施永青依然坚持自己的判断,认为当前仍是冰河时期。当前国内市场回暖,是因为政策促使更多资金流出来,不是市场真正变好。施永青表示,判断楼市什么时候真正到底,必须看实体经济是否真正有起色,比如出口是否恢复上升,失业率是否恢复下降,工资平均水平是否开始增加。他表示,这个冰河时期要过去,快的话明年才能看到曙光,2011年才能得到实质性的好转。

房展上的洋面孔

这已不是美中贸易协会美国总部总裁Rob Emerike第一次来中国考察,在金融危机的影响下,他正在帮助美国大批房地产商寻找出路。

寻找中国投资者

“这些美国参展商主要是想向中国展示美国的房地产项目,把中国潜在的投资人介绍到美国参与投资。同时,大部分的公司还会在中国房地产和新能源领域寻找合作商机,也有一些会直接投资中国的房地产市场。”Rob Emerike告诉中国证券报记者。

一改往日的零星参展,在这次4月份北京春季房展期间,Rob所说的美国参展商是历史上参加人数最多的一次,共有来自70多家美国各地的建筑商、开发商、房地产经纪公司、地产交易公司,还有专门做房地产交易的律师事务所和金融服务类的公司比如银行、保险公司等。它们带来的项目,最低10万美元,最高30亿美元。基本上涵盖了全美国的所有房产项目,包括商业地产和居住等各类房产项目。

第一次来到中国的美国曼哈顿风景线公司副总裁Lorne Cramer对中国充满了期待,“未来我希望能在中国铺一个网,在各地寻找多家当地合作伙伴,开几家分支机构,向中国人介绍美国房地产的项目”。

能否抄底美国楼市

对于中国证券报记者对美国楼市的疑问,Rob Emerik坦言,美国房地产市场现在是否到底还不好说,但在美国有一种说法,“是否到底谁都无法预料,但真正回升时,你才会知道到底了!”

以他的观点,现在美国的房地产市场已出现了复苏迹象,这主要是因为有些人看到美国房地产市场价格已低到“地板价”。有些人开始出手,动用现金买房。即使还没到最低点,但这个价格还是可以接受。

不过,美中贸易发展协会会长闫兵指出,美国目前回暖数据基础并不牢固,房地产市场就像股票市场一样,有可能再次跌下去,“美国人都被套了,怎么可能回暖呢?而今年美国的失业率指数达到9%左右,有些州已经超过10%了。老百姓买房子每月要还按揭,如果失业了怎么去还按揭?”他说。(王婷 王培成)

本报社址:北京宣武门西大街甲97号 邮政编码:100031 电话:编辑部63070331 发行部63070326、63070324 广告部63072603 传真:编辑部63070483、63070480 广告部63071029 零售价格:2.00元 广告许可证:京西工商广字0019号