

二手房过户潮暗流涌动 一线城市开发商酝酿节后“反攻”

□本报记者 于萍 万晶 张昊

新房市场冷清 深圳成交骤降

春节长假期间,不少地方网签数据统计并不完全,尚难以对成交情况有精确评估。不过从已公布网签数据的部分城市表现来看,今年春节成交出现明显分化。

中国指数研究院数据显示,2月9日至15日监测的27个城市中,有21个城市楼市成交量同比增加,14个城市成交量涨幅超过一倍。其中贵阳成交面积同比涨幅达2675%;温州成交面积涨幅达1433.33%。在一线城市中,上海成交41套,成交面积同比增长158.82%。北京、上海春节期间并未更新成交数据。

相比之下,今年春节期间深圳楼市没有延续1月的热度。深圳房地产信息网数据显示,2月9日至16日7天深圳仅成交两套住宅,而2012年1月23日至30日春节长假期间,深圳成交住宅37套。与去年同期相比,深圳今年的春节楼市成交量下跌95%。

今年1月深圳楼市可用火热来形容。深圳1月新建住宅成交6305套,同比上涨359.55%,创深圳43个月以来新高。虽然春节所在月份是楼市的传统淡季,但仅两套成交也有些出乎深圳地产人士意料。

深圳房地产信息网地产事业部总经理周学军表示,一直以来,

春节期间的楼市可以说是一年中“最冷”的时期,因为大多数人返乡过年无心关注楼市,而许多开发商也利用这个假期来作全面休整。但与去年相比,深圳春节楼市成交出现如此降幅,很可能意味着此前的火爆成交某种程度上透支了深圳楼市的需求潜力。深圳中原地产副总经理贺晓丽也表示,春节是传统淡季,加之今年春节时间较往年有所推迟,楼市供需能量在节前得到充分释放,从而造成今年春节几乎零成交的状况。

事实上,开发商在临近春节时通常会降低推盘力度,更没有新盘开盘。中国证券报记者在走访北京部分楼盘时发现,大部分楼盘仅留下一两个人“值班”,应对“偶尔”来访的购房者。

“假期大多数人都回家了,基本没有人来看房,而且我们近期也没有新房源开盘。”在北京南五环附近的一处楼盘,仅有几个值班人员的售楼处显得格外冷清。虽然刚过初五便赶来“提前”上班,但售楼处仍难见客户来访。现在是假期,不能办网签,等节后上班了可以。”该销售人员如是说。

而在上海,各楼盘也处于休假状态,节日期间看房者不多,市场较为冷清。

二手房需求强劲 假离婚曲线购房

虽然新房市场呈现较冷清的局面,但二手房市场则显露出较强劲的需求。

受春节长假期间网签暂停的影响,北京二手房交易量陷入了谷底。不过成交量并不能完全反映楼市需求的真实现状。春节期间尤其是正月初三之后,二手住宅房源供应量和客户需求量明显增多。伟业我爱我家数据显示,2013年春节长假期间,北京二手住宅市场新增客户登记量比去年春节假期大幅上涨170%,新增房源登记量也同比翻番。

尽管各家店铺仍沉浸在过年的气氛中,但正月初三刚过,北京一些热门地段的中介门店便开始营业,一些门店经理开始着手房源和客户登记。“节前北京二手房市场特别火爆,还有很多客户在排队。提前上班准备一下,这样节后恢复网签就不会影响办理业务。”北京北三环一家中介机构的客户经理坦言。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示,春节前二手房市场量价齐升,未来房价仍将维持上涨的预期,使得春节期间购房人群的恐慌性心态依旧持续,购房热情不减。随着假期结束,网签恢复,北京二手住宅市场交易量将基本恢复至假期前的水平。

今年以来,上海的二手房市场也迎一波成交高峰。为了摆脱限购制约,不少购房者甚至打起了各种“小算盘”,节前更是掀起一波过户高潮。

“年逾半百的人,结婚二十几年了,却为了赶急给儿子买套房而离婚。”春节期间,中国证券报记者就了解到这样一件为买房假离婚的事。

房企或加力推盘 涨价冲动需警惕

受假期因素的影响,开发商近期推盘力度大大降低,这也导致整个2月都处于开盘低谷期。不过在楼市平静的表象下却暗潮涌动,各个开发商都在暗自为未来推盘积极蓄客。业内人士也表示,不排除节后一些地区的热点楼盘会凭借旺盛的需求提价,在经历前一阶段市场持续回暖后,部分楼盘存在价格上涨的冲动。

伟业我爱我家市场研究院监测数据显示,从今年年初至2月15日,北京市有12个项目获得预售许可证,供应新房4083套,与去年同期相比增长71.2%;其中,新增供应主要集中在1月,2月以来仅有两个楼盘获准入市,共计130套。

今年2-3月期间,有36个项目计划开盘。数据显示,如果这些楼盘均按照计划推盘,3月新增住房供应套数将超过14000套,有望创下近四年同期供应量新高。

“节后我们的项目会马上开启优惠活动。”北京某大型房地产

张先生在上海有一套80平方米左右的住房,一家人倒也住得和美,正在读研的儿子马上就要毕业,给儿子买房的事成了难题。

“本来想再等一年儿子毕业工作了,直接以儿子名义来买房,首付只要三成。可去年看着房价突然反弹了,我们担心再涨下去就买不起了,决定提前行动。”张先生买房的难处在于,儿子尚无经济收入,无法贷款,老房子房产证又写的是妻子的名字。若以夫妻俩的名义去买,必然被认定为第二套房,六成的首付他们拿不出来,利率还得上浮。此外,张先生的住房公积金从来没有用过,若用他的公积金贷款,利息也能优惠不少。于是,已五十多岁的夫妻俩走上了离婚的道路,协议离婚把老房子给妻子一个人,张先生净身出户,办理完离婚手续后。单身的张先生拥有沪籍,顺利的以首次购房资格买到一套二手房。

楼市回暖让众多有买房计划的上海市民猝不及防,突击买房成为主流。而春节前一则“一线城市二套房贷将停”的传言在网上不胫而走,部分改善需求购房者为防止夜长梦多,急急忙忙赶在春节前完成交易过户。有业内人士向中国证券报记者表示,为缩短过户前审核审资格的时间,购房者甚至会主动增加一万元费用,委托中介用于打点。中原地产有店铺负责人反映,受传言影响,部分客户希望节前完成交易,今年春节前一周的交易过户量比去年春节前增加至少三成。

业内人士分析,春节前夕出现部分客户突击过户,大多为置换客户。春节后二套房贷优惠底停掉的可能性不大,但仍有调整空间。这就导致部分购房者为规避风险集中过户。

开发商的项目负责人表示,节后公司将陆续推出新房源入市,各项优惠活动也会提前到位。因为不是纯新盘,所以已经有了前期积累的客户资源,开盘压力并不大。在项目宣传和各项优惠上早早入手,肯定会对销售有一定带动。”该人士直言。

无独有偶,去年年末至今,深圳新开或加推楼盘数量也明显增多。有深圳地产人士对中国证券报记者表示,目前多数开发商都认为今年的房地产市场存在诸多不确定因素。趁着购房者成交意向恢复,政府又未出台新的调控政策,这段时间正是推盘的好时机。”

对于新盘集中入市的预期,胡景晖认为,增加市场有效供应量,包括加快项目推盘进程与加大前期土地供应量,是缓解当前房价上涨趋势的最好方法。近期计划推盘的项目大多为2012年老盘的后期新项目,大多为2012年老盘的后期项目,均经历了客户积累的过程,可以保证项目维持较高的去化速度。

临近春节开发商推盘热情通常会降低,出现所谓的“春节效应”。中国证券报记者节日期间在京沪深等地走访发现,一线城市新建商品住宅市场较冷清,二手房市场却显露出旺盛的需求,甚至存在假离婚突击买房的现象。

业内人士认为,节前二手房市场购房者心态较焦灼,扎堆过户的情况在北京、上海都有发生,节后过户潮仍有可能出现。而在新房市场,开发商很可能酝酿节后掀起新一轮推盘高峰,同时应警惕部分热点楼盘的涨价冲动。

唐山

□本报记者 张昊

2012年年末,北京等一线城市楼市逐渐升温,而距离北京150公里的河北省唐山市却由于大量楼盘空置而引发媒体关注。春节期间,中国证券报记者在唐山走访时发现,由于供应激增而需求有限,唐山房地产市场下行迹象明显。

大房企水土不服

唐山在三四线城市中颇具典型性:城市规模不大,经济较为发达;几家效益良好大型国有企业为唐山绝大多数本地人口提供了就业机会,唐山外来人口不多,本地人口输出也相对有限。这使得唐山缺少其他城市具备的两股重要购房人群,外来人口和返乡置业群体,而本地家庭对住房的需求相对有限。

或许正是由于较好的经济基础,诸多龙头房企把唐山视为必争之地,目前包括万科、万达、华润置地、嘉里建设、绿城、金隅、荣盛发展等大型房企都已在唐山设立开发项目。然而,龙头房企在唐山的发展

荆州

□本报记者 姚轩杰

古城荆州如今在湖北省实施“壮腰工程”的政策带动下,正在开展轰轰烈烈的新城建设,当地房价在近5年时间内涨了一倍多。春节期间,荆州楼市热度不减。中国证券报记者走访发现,返乡置业成为支撑楼市的主要力量之一,当地不少楼盘都针对务工人员专门推出促销活动。当地人士表示,荆州城市面积和人口会随着GDP的快速增长而增长,未来房地产市场还有较大的潜力,但市场供过于求的风险仍需警惕。

城市开发提速

上世纪80年代末,荆州曾是湖北省第二大城市,GDP排名仅次于武汉。沙市沙松冰箱、活力28洗衣粉是当时闻名全国的品牌,但后来荆州被定位为产粮基地和分蓄洪区,这无疑限制了荆州的经济。荆州似乎从此被人“遗忘”了。

二十多年后的今天,在国家实施中部崛起战略后,湖北省提出做中部崛起的战

曹县

□本报记者 张敏

位于苏鲁豫皖四省交界处的山东曹县,春节期间楼市成交有所减少,但仍高于往年春节的销售水平。春节假期一结束,该县房屋销售迅速复苏,势头甚至超过节前。

中国证券报记者发现,返乡置业成为近期曹县楼市升温的主要原因。此外,旧城改造过程中释放的本地需求同样不小。当地人士认为,推进城镇化将带来更多购房需求,今年该县房地产市场将出现供需两旺的局面。

销售好于往年

从除夕开始,康地君佳项目的销售人员小刘就向客户发送春节祝福短信,用以维护客户关系。他颇为自信地向中国证券报记者表示,自己手中的这30多个潜在客户,至少有1/3能在节后完成交易。



需求疲弱 楼市下行迹象明显

历程并不顺利,与本地开发商相比,龙头房企并不具备优势。

以唐山万达广场为例,2009年开盘预售时每平方米近万元的均价曾引发抢购,如今唐山万达广场已建成现房却仍未售罄,目前售价已降为每平方米7000元以下。

在唐山西郊军用机场原址上改造的凤凰新城,如今密密麻麻的分布着多个大型楼盘。凤凰新城区域是2009至2011年期间唐山市政府重点推介的地块,龙头房企的唐山项目多位于这一区域。这些楼盘由于各种原因均未全面入住,入夜后只能看到一片由钢筋水泥构成的灰暗的城市森林,有媒体将唐山凤凰新城称为又一座“鬼城”。除了凤凰新城,唐山市其他区域还有多个的停建、缓建楼盘。

“大型开发商来到唐山后,产品类型、营销手段等方面都比较先进。但是这些在二线城市屡试不爽的开发模式到了唐山却并不奏效,同时本地开发商也并没有受到实质性的挑战。”某龙头房企唐山项目公司工作人员对中国证券报记者表示。在该人士看来,目前唐山大量楼盘滞销的

主要原因是“房子实在是太多了”。

前几年唐山的房地产市场确实比较红火,但唐山人还是将房子作为一件投资品来购买。随着唐山房价调头向下,并不缺房的唐山人对买房失去了兴趣,因此造成了如今的滞销局面。现在看来,这些开发商在拿地时都把唐山的房地产市场看得过于乐观了。”上述龙头房企人士表示。

楼盘入住率较低

造成唐山房地产市场目前局面的原因,除了开发商在全国楼市火爆之时的拿地冲动,还有唐山市政府的规划冲动。2010年,唐山启动了《唐山市震后危旧平房改造项目规划方案》。根据该方案,唐山市将改造震后危旧平房536片,建筑面积970万平方米,涉及居民12.8万户;规划建设安置住宅小区135个,建筑面积1600万平方米,建设住房18.84万套,估算总投资340亿元。

这意味着,仅唐山通过城中村改造释放的住宅供应就接近2011年北京楼市成交的两倍,而目前唐山市区城镇人口为

420万,约为北京的五分之一。在城中村改造的同时,唐山市还对多个居民区进行拆迁改造,加上新城区的建设,有唐山地产人士估计唐山未来的住宅供应规模可能更加可观。“供大于求将是未来几年唐山房地产市场的常态”。

如今,几年前的冲动式发展渐渐显露出恶果。由于大量已售楼盘空置,目前唐山购房者已经将“有人住”作为买房的重要标准。在楼盘大量空置的凤凰新城,目前只有一个旧改楼盘销售尚可,原因之一就是该楼盘由大量回迁住户居住。而在唐山市路南区某大型回迁楼盘,由于原住民每户均补偿了多套房产,同时商品房销售乏力,导致这一规划居住人口10万人的楼盘入住率十分有限。

入住率底下还套牢了投资商铺的购房者。市民小张2009年在唐山市中心区某大型楼盘以每平方米3.6万元的价格买下一间40平方米的商铺,当时开发商表示交房后每年的租金回报将超过10万元。如今这一商铺仍无人承租,原因还是该建筑面积超过100万平方米的楼盘很少有人居住。

热度不减 新城建设加力

略支点。如果把武汉比作“龙头”,宜昌比作“龙尾”,那么荆州就是“龙腰”。龙腰不壮,湖北长江经济带这条龙就难以真正舞动起来。2011年,湖北省委、省政府正式发布《关于实施“壮腰工程”加快荆州振兴的意见》。这直接带动了荆州土地市场的快速升温。

春节期间,中国证券报记者走访发现,荆州几乎到处都有在建的工地,城市开发速度一下子提升很多。据荆州市发改委的规划,到2015年,荆州计划将城区面积扩大到102平方公里,常住人口达到100万。到2020年,主城区面积达到200平方公里,常住人口200万。而截至2011年底,荆州城区面积约66.4平方公里,常住人口约82万人。

目前,荆州市主城区只有荆州区和沙市区。西北部是荆州火车站,东南部是荆州开发区,这两个片区现在就在大规模造城,以后就成为新城区,人口会往这两个片区迁移。”当地人士表示。

荆州好房子网统计数据显示,截至2012年12月31日,2012年荆州城区房地产开发用地挂牌成交16宗,同比增长33.3%;

成交面积1076.4亩,同比增长135%;成交金额共计24.8216亿元,同比增长为113.3%;地块成交均价为230.6万元/亩,比前一年下降23.5万元。

荆州好房子网营销总监魏武表示,地价下降并不意味着开发商拿地价格下降,主要原因在于2012年有部分地块是非主城区的地块,价格偏低。2013年,鉴于政府会进一步加快新城区开发,开发商对城市东南部和西北部的拿地热情会更积极。

楼盘定向促销

在春节期间走访楼盘过程中,中国证券报记者发现多家楼盘都开展了针对外出务工人员返乡置业的促销活动。在荆州沙市区的一个楼盘项目,由于临近荆江大堤,且价格适中,看房的人颇多。在深圳务工的曾先生告诉中国证券报记者:“深圳房价太高了,我一年的收入也就5-6万元,在那里买房根本就是杯水车薪。再说,如果以后回来工作也要买房,不如趁现在家乡的房价还能承受先买一套。”

成交活跃 返乡置业异军突起

果不其然,从2月12日(大年初三)开始,就有客户陆续向他询问房屋信息和优惠空间。此后,他还带了一名客户去现场看房。截至2月15日,有两个客户达成了初步的购买意向。

康地君佳是当地的热销项目之一。项目位于曹县南北主干道菏泽路北侧东侧,既靠近城区,又占有城市中心北移之利。据悉,该项目二期住宅价格将超过3000元/平方米,在这个人均收入不高的县城属中上游水平。

同样位于这个区域的,是近两年新投入的数个房地产项目,如锦绣江南、环岛花园、江山名郡等等。据悉,近些年旧城改造计划的启动释放出大量土地,进而吸引了不少外地开发商前来,并在去年集中形成大量供应。据曹县房管局的信息,当前曹县商品房可售套数接近5000套,新增供应量为近年之最。

相对充裕的供应使该县春节期间的销

售状况相对旺盛。公开数据显示,今年春节长假期间,曹县商品房销售量不足百套。虽与节前有明显差距,但与几乎停滞于前年的往年“春节档”相比,仍属于上佳水平。

值得注意的是,随着春节假期结束,该县房屋销售状况迅速恢复。房管局数据显示,2月16日,曹县共成交商品房32套,成交均价2687.63元/平方米。而在春节前的1月,该县商品房日均成交量尚不足20套。

楼市或供需两旺

在近期曹县的购房需求中,返乡置业成为不可忽视的因素。中国证券报记者在当地调研发现,不少外出务工人员在积累了一定积蓄后,开始返乡购房。随着新房供应量增加,这种现象在近期颇为明显。

作为一个曹县人,刘梅已在青岛打工八年,期间她与同是曹县人的丈夫结婚,如今女儿已经三岁。考虑到自己年龄渐长,不愿在外奔波,加之女儿的教育问题

迫在眉睫,今年春节后,她很快在县城北部看好一套新房,并准备凑钱买下。

“以我们现在的收入,在青岛是不可能买房的,回家买房虽然有些吃力,但两个人的收入还算撑得住。”刘梅表示,不少与她一起外出打工的工友都有着类似想法。

促使刘梅下定决心的,还有当地日渐攀升的房价。位于城北的幸福人家项目,2011年末第二期开盘时的均价不足2500元/平方米,如今该项目的二手房价格已经接近3000元/平方米,一年间上涨近20%。

除返乡置业外,近几年,曹县启动大规模旧城改造,使得每年有不少的需求释放,并成为当地需求中的重要部分。

业内人士认为,作为一个典型的四线城市,在城镇化进程加速、居民收入提高的背景下,居住改善需求、务工人员返乡购房需求和农民进城置业需求加速释放,今年曹县房地产市场可能出现空前的供需两旺态势,房价也将继续上行。