

一线城市成交量萎缩 二三线城市促销求存 高房价渐失支撑 “救市”恐难改低迷

□本报记者 万晶

多地楼市价格在春节之后就已悄然转变风向，一线城市商品房成交萎缩，二三线城市楼盘大量滞销，部分开发商开始降价促销。与此同时，部分地方政府则或明或暗地出台“救市”举措。业内人士指出，今年并未有新的房地产调控政策出台，房价调整与政策关系不大，是市场发展的必然结果，这也表明当前高房价已经逐渐失去购买力支撑，脱离经济基本面。



一线城市隐现拐点

今年“五一”期间，一线城市楼市降温迹象明显。数据显示，5月1日至3日，北京一手房成交总量为200套，创2009年以来的最低值，二手房成交仅31套。而根据链家地产的统计，扣除保障房数据后，北京4月纯商品住宅成交4258套，比3月同期下降18.4%，比去年4月份下降18.1%。成交均价也出现明显下调，仅为每平方米2.5万元左右，环比下降超过10%。

北京楼市隐约出现价格拐点。位于通州区的“东亚印象太湖”将二期住宅入市价格从预期的2.6万元/平方米调整为2.2万元/平方米起，且产品由原先预期中的毛坯调整为精装修。通州中粮万科公园在去年年底曾将价格预定在30000元/平方米到32000元/平方米，目前价格则为26000元/

平方米。北京城建海梓府从3.6万元/平方米降为2.88万元/平方米。林肯公园的单价从3.6万元/平方米直接降到3.2万元/平方米。

上海楼市价格虽然仍旧坚挺，但个别销售不畅的高端楼盘开始价格回归。4月底，位于上海浦东新区唐镇板块的金大元御珑公馆项目价格出现“跳水”，该楼盘推出60套特价精装修房源，均价为36000元/平方米，此前项目均价在50000元/平方米左右。

其官方网站数据显示，金大元御珑公馆项目于2013年10月26日取得预售证，总套数为113套，降价之前只卖出7套。之前50000元/平方米的单价也被业内认为是“虚胖”，大幅高于同地段楼盘。网易房产中心数据显示，4月上海住宅网签5564套，环比下降

27.35%，比去年同期下降23.35%；共计成交面积环比下降24.70%，比去年同期下降25.41%。

深圳市规土委日前公布统计数据显示，4月深圳的新房住宅成交2936套，环比增加4.2%，同比减少25.5%。广州4月份一手住宅网签5195套，同比下跌7.5%，环比大跌16.7%。广州全市均价14714元/平方米，同比上涨8.87%，环比下降5.1%。

为加快销售，广州众多在售楼盘推出“零首付”的优惠促销活动。搜房网统计数据显示，5月份广州预计有155个楼盘推出优惠促销活动，其中有17家推出了“零首付”和“低首付”活动，通过分期付款，拉长首付支付方式周期，或者由开发商垫付部分首付。

二三线城市促销降价

可能在原价基础上适当下调。

据新浪乐居统计，今年“五一”小长假3天，杭州楼市共计成交174套，其中主城区成交57套，余杭区成交72套，萧山区成交45套，成交表现为2008年以来最差。

成都楼市自今年3月起不断传出降价消息，由雅居乐和星河湾联合开发的成都高端楼盘“铂雅苑”，其精装房单价从开盘时的18000元/平方米降至13000元/平方米，毛坯房单价降至7000元/平方米。仅仅一天，就创下高达7.2亿元的销售神话。3月27日，九龙仓·御园二期新推200余套房源，每平方米降价6000元左右，200多套新房源全部卖出。“五一”期间，建发鹭公馆降价活动启动，推出单价不到7000元/平方米的特价现房，同

放松调控恐难扭转颓势

购房。业内人士认为，在严格执行了数年限购政策之后，省级城市首次出现松动，传递出地方政府希望重启房地产市场信号。

尽管部分城市限购政策有所松动，但房地产贷款则持续紧绷，影响到限购放松的实际效果。目前，各地商业银行基本取消了首套房利率优惠，部分银行甚至要求首套房贷款利率上浮10%，且对个人信誉要求更加严格。一位股份制银行房贷部业务人士称，目前楼市看空情绪渐浓，在总行层面收紧政策之下，地方支行放贷都更加谨慎。

浙江杭州有开发商表示，银行一方面缩减开发贷规模，项目开发放缓；另一方面在房源销售环节，个人房贷进一步收紧，新房销售缓慢，无法按期限回笼资金。如此一来，导

深圳:看空情绪蔓延 降价引发维权

□本报记者 张昊

“五一”期间，深圳楼市延续了今年年初以来出现的降温趋势。随着深圳关外一些楼盘去化出现困难，开发商不得已祭出降价招数。同时，降价引发的“维权”也在深圳再度上演。有中介机构表示，由于市场压力渐增，深圳楼市价格已经开始松动。

降价引发“维权”

5月2日，位于深圳宝安西乡的楼盘富通V都会售楼处遭遇多位购房者“维权”。前来“维权”的购房者表示，该楼盘的环境存在诸多问题，加之该楼盘价格出现下调，因此要求退房。

这些购房者大多是在今年年初购入该楼盘，当时的价格是每平米2.2万元。“五一”期间开发商进行促销，单价从每平米2.2万元降至2万元。而该楼盘销售人员对于降价并不否认，但其表示这是“跳水”，该楼盘推出60套特价精装修房源，均价为36000元/平方米，此前项目均价在50000元/平方米左右。

其官方网站数据显示，金大元御珑公馆项目于2013年10月26日取得预售证，总套数为113套，降价之前只卖出7套。之前50000元/平方米的单价也被业内认为是“虚胖”，大幅高于同地段楼盘。网易房产中心数据显示，4月上海住宅网签5564套，环比下降27.35%，比去年同期下降23.35%；共计成交面积环比下降24.70%，比去年同期下降25.41%。

深圳市规土委日前公布统计数据显示，4月深圳的新房住宅成交2936套，环比增加4.2%，同比减少25.5%。广州4月份一手住宅网签5195套，同比下跌7.5%，环比大跌16.7%。广州全市均价14714元/平方米，同比上涨8.87%，环比下降5.1%。

为加快销售，广州众多在售楼盘推出“零首付”的优惠促销活动。搜房网统计数据显示，5月份广州预计有155个楼盘推出优惠促销活动，其中有17家推出了“零首付”和“低首付”活动，通过分期付款，拉长首付支付方式周期，或者由开发商垫付部分首付。

保定:楼市量价齐跌 投资客急抛售

□本报记者 姚轩杰

“五一”期间的保定楼市显得格外冷清。3月底市区的新开楼盘曾迎来一轮涨价高峰，不少楼盘在半个月时间内价格上涨30%-40%。然而，在之后的不到半个月时间内，保定楼市的价格和成交量便开始出现明显下降。

成交量迅速降温

在经历3月末的一轮上涨后，保定楼市已变得冷清，楼市“虚火”逐渐褪去。中国证券报记者了解到，“五一”期间，保定北市区、新市区在售楼盘的火爆销售场面已经一去不复返。

据当地业内人士介绍，从四月下旬开始，保定市区大部分楼盘的价格都开始下调。比如位于北二环南侧的公园时代项目，曾一度受到众多投资者的追捧。“五一”期间，该项目售楼处鲜有人光顾。此外，源盛嘉禾、天威绿谷等项目售楼处也均被冷落，尽管已推出全款买房优惠活动。

“目前保定楼市的冷淡表已经售罄，另一方面也是因为人们更趋于理性。”上述人士表示。

记者通过电话询问了几家楼盘的销售人员，他们都表示，在四月初的时候，楼盘每天的成交量都有三四十套，甚至五六十套，但现在每周的成交量都不超过10套，部分楼盘在“五一”期间甚至零成交。

“现在买房子的基本以保定本地人为主，投资客已经不来了。但通过前段时间的热炒，房价上涨得很厉害。目前，大部分楼盘的均价都在6000元以上，虽然下降了一点，但相比3月前不到5000元的均价还是贵了不少。”一位售楼人员告诉记者。

此外，保定市出台政策干预当地楼市，也使得一些资质不全的楼盘停止了销售，降低了人们

■ 记者观察

价格博弈仍将持续

□本报记者 张敏

“房源挂了两个多月，连个看房的人都没有，这种情况我完全没有想到。”从今年2月开始，刘先生将位于北京望京区域的一套房源挂出，但直到4月底的两个多月间，不仅没有实现成交，中介人员还反映，只有询价却无人看房。

无独有偶，位于北京市西六环的某高端项目负责人王先生，最近也遇到了定价难题。我们将在5月开盘的项目属于三期，虽然拿到预售证不成问题，但如果定价太高，怕不好卖；如果定价下调，又担心老业主不满。”王先生说。

上述两个案例可算是近一段时间以来北京楼市的缩影。即便在整体供不应求的北京市场，卖方掌握定价权的格局也已发生改变。对于其他城市而言，出现降价、滞销等情况便不难理解。今年以来，杭州、南京等地项目率先出现降价，随后“降价潮”又蔓延至北京、广州等一线城市，而后又出现在长沙、武汉等地。值得关注的是，在区域市场中，最初出现降价的项目，基本都实现了“以价换量”的结果，但此后跟风降价的项目，却大都销售不佳。

为什么会出现上述情况，市场需求释放殆尽了吗？实际情况并非如此。我国房地产市场经常会出现供需双方此消彼长的现象，即当市场供应不足、房价出现上涨压力时，需求往往争相进场；而当市场供应旺盛，房价上涨之力甚至出现下降时，需求方则容易出现观望情绪而暂时离场。相比之下，真正意义上的“供需两低”和“供需两旺”甚少出现。

之所以出现这种奇特现象，与国内楼市的发展阶段不无关系。自我国推行住房市场化改革的十多年来，房地产市场规模迅速扩大，房价“只涨不跌”的观念深入人心。因此，即便房价出现下调，买涨不买跌的需求方仍然笃信这种波动不会长久，并以暂时的观望等待低点入市，进入下一轮上涨周期。

如今的北京楼市，恰恰属于这种“供应增加、需求观望”的情况。一方面，4月的最后一周，市场出现“单周入市17盘”的供应高峰；另一方面，“五一”小长假的3天，成交量遭遇“同比下降八成”的低点。但只是想想的问题，经过一番市场博弈之后，需求进场也只是时间问题。上述两个案例正是市场博弈的一个侧面。就北京楼市而言，利好过度透支、房价背离购买力已成共识，出现价格下调的现象并不令人意外。尤其是在未有大的调控政策出台的背景下，体现了市场自我调整。

但真正的问题在于，这种调整能持续多久？如果降价更为迅速，市场调整的过程就相对较短，需求也能够更早入场；如果卖方严守价格阵地，那么市场调整期拉长，需求的积压也就越多。待博弈结束之后，即便市场供应有所增加，恐怕也难以满足需求的释放，并带来更为强烈的房价上涨压力。

■ 记者手记

萤火虫之城

□本报记者 任明杰

预期并不是一条没有尽头的路。

记者的老家在小县城X城，三年前父母在县城的空中花园小区买了一套房，从此便成为记者每次回家临时落脚的地点。虽然只是一套房，但这里却特别有“家”的感觉，因为一到晚上，偌大的小区只有记者等寥寥几家的房子亮着灯，犹如夜空中的一只只萤火虫，指引人们回家的路。实际上，在记者的老家X城，像空中花园这样入住率低的小区并不少见。

几年前，随着经济的发展和城市化的快速推进，X城的房价经历了一轮扶摇直上的过程，以记者老家的空中花园为例，三年前的房价只有3100元/平米，现在已经涨到4100元/平米，小区的车库更是从8.5万元/个涨到了15万元/个。

记者叔叔家的小区则更具代表性，前几年购买时只有2100元/平米，现在价格已经翻了一番还多，小区里的独栋小别墅更是连番上涨，而记者叔叔也每每指着自家房子对面的那排小别墅，对自己几年前的一念之差痛心不已。

或许是有此前车之鉴，就在前年房价处于快速上涨时期，记者叔叔又在自家小区以4700元/平米的高价购置了一套180平米的房子，以做投资之用。但是，售楼小姐小李告诉记者，从去年开始，X城的房价便陷入了停滞，一年来原地踏步，而过年回来之后，房子也开始难卖，变相降价的现象屡屡出现。

记者的叔叔在投资回报落空之后，无奈只好把房子出租，但180平米的房子一年租金也只有15000元。实际上，X城的房价在陷入停滞之前虽然一直上涨，但房租价格却依然很低，这也从另一个侧面反映出X城楼盘空置率居高不下。

在X城，像记者叔叔这样预期过高导致投资落空的人并不在少数。虽然城镇化快速推进，但X城也还只是一个县，加上每年大量供应的楼盘，以及3700元-4000元/平米的房价，小李表示，X城的房价已经没有更大的上涨空间。

另外，在X城，一个很有意思的现象是，大量逐渐富裕起来的农民开始在城市购置房屋，但并不做居住之用，而很大程度上是处在“散兵”的状态，很多农民只是为自己养老考虑，或者为可能进城工作的儿女购买一份所谓的“保险”，但这份“保险”能否兑付却成未知数。