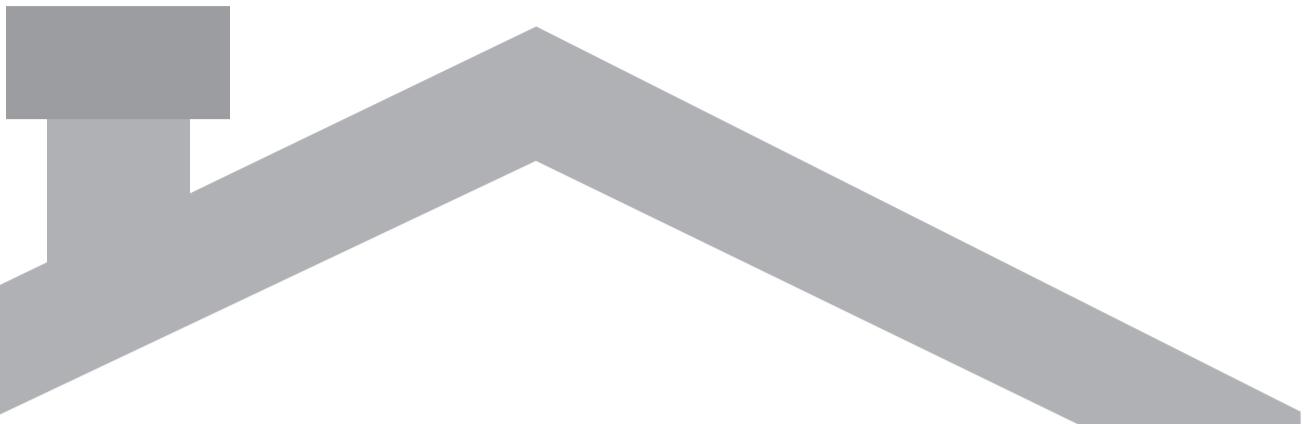


春节楼市冷清 反弹料存“一线”生机

□本报记者 张敏



春节期间楼市成交显得异常平淡。中国证券报记者多方调研发现,节日期间多地楼市陷入冰点,不少二三线城市的房地产项目在春节期间暂停销售。

在成交冷清的表象之下,区域市场分化不断加剧。分析人士指出,二三线市场库存压力较大是未来一段时间的常态。从今年以来土地市场情况看,不同区域的差异越来越明显。土地市场的差异化表现也预示着住房市场分化趋势更加明显。部分机构认为,随着春节假期结束,一线城市的市场成交将逐步复苏,降息、降准以及不动产登记等政策实施也会给市场预期带来变化。按照以往惯例,一线城市的房地产市场有望在节后迎来反弹。

市场成交陷入“休眠”

尽管今年大部分地区迎来了一个较温暖的春节,但楼市交易较之以往,并未出现同步复苏的迹象。据悉,今年春节假日期间,大部分城市暂停了网签,很多城市出现零成交的现象。

从机构统计中,依然能够看出少量的交易。据新浪乐居数据监控中心显示,春节所在的一周(2月16日-2月22日),苏州住宅成交137套,成交面积22519.78平方米,成交量环比前周减少了907套,降幅达86.9%。其中,自除夕开始,楼市瞬间进入冰冻期,各大楼盘齐齐“冬眠”。

本报记者多方调研发现,今年春节期间,部分城市大量房地产项目封盘,暂停销售,直至春节假期结束才恢复销售。这种情况在二三线城市表现的尤为明显。而在北京,亚豪机构统计显示,2月北京

在整体交易平淡的表象下,房地产市场的区域化态势不断加剧。记者发现,全国不少三四线城市库存规模偏大、消化迟缓等现象未得到改善。

在山东南部某城市的新区,过去两三年间新建的大量商品房,如今仍有大部分库存尚未消化,凸显出一幅“空城”景象。尽管当地政府部门出台了减免税费、发放购房补贴等政策,吸引农民进城购房、务工人员回乡置业,但效果不佳。

据悉,为控制库存规模,当地政府已于去年叫停了新区的开发。但在今年春节期间,该地屡屡出现讨薪事件,主因在于房地产商因资金回笼乏力而无力支付工人薪水。

这种情况成为三四线城市楼市风险的一个缩影。来自国家统计局的数据显示,截至2014年末,全国商品房待售面积62169万平方米,比2013年末增加12874万平方米。

随着春节假期的结束,楼市有望恢复到节前的成交状态。分析人士表示,一方面,去年前三季度房地产市场交易清淡,不少需求可能在岁末年初集中释放;另一方面,一系列政策利好将进一步刺激这种释放。因此,今年3月楼市成交量有望迅速恢复至1月水平。

据中原地产统计,今年1月,全国54个主要城市合计签约住宅24.66万套,虽然环比去年12月有所下调,但同比2014年1月仍有22%的上涨,属于历史同期的高水平。

业内人士预期楼市向好,主要来自于对政策变化持乐观态度。张大伟认为,在此前连续降息、降准的刺激下,预计3月份后再次降准、降息的可能性依然较大。信贷政策的放宽有利于释放购买力,3月份可能会出现首套房85折左右的优惠折扣。他还指出,地方政府也有望从其他政策角度给楼市松绑。

值得注意的是,《不动产登记暂行条例》出台实施临近也可能给市场带来短期刺激。记者了解到,去年下半年,个别城市政府官员出现低价抛售房产现象,并引发



往年,二三线城市的房地产项目为吸引回乡置业者,有不少楼盘在春节期间推出优惠措施。

一线城市的春节市场同样不容乐观,原因在于供应相对较少。深圳市规划和国土资源委员会统计显示,春节前一周(2月9日-2月15日),深圳仅有一个房地产项目拿到预售许可,为春节期间深圳市场的低迷埋下伏笔。其中,自今年2月至春节期间,深圳市无一新盘开盘。网易房产数据中心显示,今年春节假期的前三天(2月18日-2月20日),广州楼市仅成交5套,且均分布在郊区县,中心城区零成交。成交均价上,从去年春节期间的9423元/平方米上升至12101元/平方米,涨幅达到27%。

区域分化愈演愈烈

自2012年4月以来,全国商品房库存连续33个月上涨。与最低点相比,近两年多全国商品房整体库存几乎翻倍。

相比之下,一线城市的春节楼市虽然亦无甚亮点,但市场基本面有所不同。以北京为例,进入2015年以来,北京土地市场密集成交,截至春节之前,北京土地市场的公开成交额已达452.29亿元。短短不到两个月,土地成交水平相当于2014年全年的25%。2014年北京1916.9亿元的土地出让金,已经创下历史新高。

在一线城市中,除深圳因地理条件限制无法大规模推出土地外,北上广三地的土地市场均在2015年迅速升温。表现最为突出的北京出现楼面价、溢价率、竞价次数不断攀高的态势,上海和广州的土地也受到市场热捧。

分析人士指出,土地市场升温,主要是因为一线城市的供需关系仍然紧张,其

作为“避风港”的作用不断显现,并加剧了房地产企业的回归势头。这种情况虽可增加一线城市的土地供应,但土地成本提高将给2015年一线城市房价的抬升埋下伏笔。

张大伟指出,在度过了房地产市场发展的粗放式阶段之后,楼市的区域化特征将愈演愈烈。其中,在总体市场供大于求的背景下,一线城市和部分热点城市供不应求的局面难以在短时间内改善,广大三四线城市将不断为“去库存”而努力。

这种分化已在近期的房价数据上有所体现。国家统计局发布的数据显示,今年1月,全国70个大中城市中,有64个城市的新增商品住宅(不含保障性房)价格环比下降,持平和上涨的城市分别有4个和2个。分城市来看,房价持平和上涨的城市主要集中在一二线城市,房价降幅大于0.5%的城市主要集中在三线城市。

一线城市有望回暖

中金公司报告指出,从逻辑上看,当前经济增速下行,房地产投资增速也低位徘徊,因此楼市政策放松的概率较高。该机构认为,如果政策放松,一线城市则存在松绑限购、交易环节税收减免、变更首付比例等三种可能性。在时间点上,2月底到3月上旬出现政策放松的概率较高。

中金公司认为,从历史经验看,春节过后房地产股票、实体市场一般表现良好。自2009年至今,春节过后地产指数30个交易日平均较节前涨7%,而春节后2-6周的房屋周均成交量平均较春节前两周要上涨18%。因此,政策层面的积极变化将促使房屋交易市场不断回暖,也将给资本市场带来刺激。

值得注意的是,《不动产登记暂行条例》出台实施临近也可能给市场带来短期刺激。记者了解到,去年下半年,个别城市政府官员出现低价抛售房产现象,并引发

大量接盘。上述条例将于3月1日实施,可能在一定程度上对短期的市场供应带来刺激。

从全国范围看,由于供求基本面的变化,市场交易虽然可能出现一定程度恢复,但很难恢复至历史高位。张大伟指出,由于可选投资渠道匮乏,过去十多年中,不动产一直是居民的最佳投资选择。但近年来,随着交易税费的增加和政策打击,短期投资需求已显著减少,长期投资也因房价上涨乏力受到影响。

他表示,对普通投资者而言,近年来银行理财产品、互联网金融投资兴起,投资门槛和风险较低,收益有保障。沉寂已久的股票市场也于近期开始走强,加快了资金的转向。相比之下,大多数城市住房供大于求,价格过高,未来增值不确定,已经不再是最佳投资选择,因此房地产市场的冷却将是必然趋势。

新华社图片 制图/王力



河北

京津冀一体化吹暖风 楼市仍需“小火慢炖”

□本报记者 赵静扬

楼市发展步入新阶段

2014年河北省不少地区的房地产市场凭借京津冀一体化的“东风”掀起一股销售小高潮,但风潮之后房价回落,炒概念拉作用逐渐弱化。分析人士指出,商品住宅库存量高企,房地产投资增速明显下滑,对市场预期的转变影响了整体楼市的节奏。对河北楼市而言,爆炒概念并不能解决市场整体供大于求的问题。京津冀楼市想要真正实现一体化依然任重道远。

承德观望情绪较浓

去年初,不温不火的保定楼市曾借着京津冀一体化概念爆炒。据2014年3月中国城市住房价格288指数显示,在监控的288个主要城市中,保定市以4.8%的涨幅居全国首位。从“政治副中心”传言开始,保定房价从均价每平方米5000-6000元飙升至每平方米6000-7000元。除保定之外,北京动物园批发市场搬到河北的消息一出,廊坊、永清、白沟,几个有可能备选的河北城市房地产市场也曾一度“闻鸡起舞”。

分析人士认为,以往河北楼市价值被低估,很多地方房价都可视作价格洼地。但目前各个地方开发量巨大,买房人群不像北京那样流动人口巨大、资金密集,其买房人群基数太小,往往造成供需关系失衡。

以河北省承德市为例,中国证券报记者走访多家新开楼盘发现,尽管春节期间接待大厅聚集不少看房者,但观望情绪浓厚,看房者多是初步了解情况,进入详谈阶段的并不多见。销售人员透露,近期成交楼盘多以首次购房、改善型住房等刚需为主。尽管河北省已取消购房限制,但受到房地产市场低迷影响,炒房者的身影几乎绝迹。谈及京津冀一体化对楼盘销售的影响,该销售人员表示,目前他们并不以此为主打概念,暂时很难推断是否对楼市产生影响。

沈阳

市场成交清淡

□本报记者 李超

沈阳楼市在2月迎来销售淡季。虽然春节前的数据显示供应量和销售量均环比增长,但房企调价的努力对于成交量的影响仍未马上显现。分析人士认为,2015年沈阳楼市存在逐步回暖的可能,但需求仍将在一段长时间内保持相对平稳。此外,2月初央行发布的降准政策对楼市的影响更多体现在购房者对于未来两三个月楼市的信心上,同时,该政策可以部分缓解中小房企资金紧张问题,后者可以借机寻求以价换量的空间。

销售较为低迷

公开数据显示,2015年以来,沈阳楼市成交量在连续三周下降后出现增长。春节前,商品住宅新增供应量环比增幅一度超过35%;商品住宅销售量环比增幅超过7%。分析人士认为,高库存压力仍是房地产企业面临的一大瓶颈。2月包含春节在内,楼市表现平淡并不奇怪。

年初,多家房地产企业通过非官方渠道透露涨价意图,引发市场关注。某房企负责人认为,如果房价在节后确实上涨,一方面可能是出于市场策略安排的考虑,另一方面则有借政策等利好推动楼市回暖的打算。部分房企声称将项目价格上涨5%,但从数据来看,类似的调价行为对成交量影响有限。

来自二手房的冲击构成另一方面影响因素。芒果不动产发布的2015年1月沈阳存量房销售报告显示,1月沈阳二手房销量环比小幅下降1.71%,同比增长3.61%;房源挂牌量环比增长6.50%,已经实现了连续四个月增长。而1月份沈阳商品房市场成交量环比下降40%;商品住宅成交量环比下降42.56%,商品房及商品住宅市场成交均有所回落,销量环比下降近40%。

分析人士指出,对于沈阳市场而言,二手房在地段、周边设施配套等方面可能存在一些优势,在市场上有一定的竞争力。在市场受不动产登记等政策预期影响下,二手房在短期内挤占新房市场份额不是常见现象,对此应理性看待。

有楼盘销售部门负责人表示,2015年沈阳楼市存在逐步回暖的可能。部分楼盘已经考虑在3月调高售价,试探市场风向。多家开发商计划在2015年上调价格,但各家时间选择不同,这也引发市场关注。

择或有差异。短期内,沈阳楼市很难迎来销售旺季,成交量上升最早也只能体现在3、4月份。也有开发商认为,目前以价换量的方式不可持续,年内沈城楼市或呈现小幅调整的趋势。

中国证券报记者了解到,年初至今,沈阳楼市持续出现“涨”声和相应预期,中海地产、万科、华润、恒大、越秀等相关项目均成为关注焦点。多位业内人士表示,开发商的一系列举动可能带动成交量、利润向不同的市场主体倾斜,但从整体来看,当地楼市需求仍将在一段时间内保持相对平稳。

降准影响有限

在政策层面上,央行降准引发了业内对沈阳楼市受影响程度的议论。前述销售部门人士介绍,此前2008年、2011年等几个时间节点的降准都使得楼市呈现回暖趋势,此次降准消息发布后,沈阳楼市的销量确实出现了止跌上涨的情况。与此同时,考虑到此前市场连续数周低迷的情况,开发商也在努力寻找手段刺激销售,以推动春节前楼市的成交。虽然降准对于消费者心理的影响不及降息的影响直观,但依然可以部分缓解沈阳中小房企资金紧张,这些房企可以借机寻求以价换量的空间。

分析人士指出,降准提升了资金的流动性,房地产行业的信贷环境有所改善,对楼市会有影响。但从数据来看,成交量暂无明显提升,一部分是因为沈阳楼盘的消费群体开始向改善型住房需求人群倾斜,炒房等投机机会已较几年前有所弱化;另一部分则是由于沈北新区等区域此前楼盘存量较大,局部出现了供大于求的情况,消化存量叠加楼市销售淡季,很大程度上减弱了降准对购房者造成的影响。

某楼盘销售顾问认为,此次央行降准对楼市的影响更多体现在购房者对于未来两三个月楼市的信心上,从实际计算贷款变动来看影响有限。相比之下,公积金、限购放开等政策则更能有效促进沈阳楼市的销售。2014年9月,沈阳加入到明确放开限购政策的城市行列,未来这一政策推动市场的效果还将继续显现。据公开资料显示,3月13日沈阳将有两宗苏家屯区地块与一宗皇姑区地块进行出让,这也将引发市场关注。