

# 春节楼市冷清 反弹料存“一线”生机

□本报记者 张敏

河北

## 京津冀一体化吹暖风 楼市仍需“小火慢炖”

□本报记者 赵静涛

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,炒概念拉动作用逐渐弱化。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为价格洼地。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调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

### 楼市发展步入新阶段

河北省统计局数据显示,2014年,河北省房地产开发投资全年完成4059.7亿元,比上年增长17.8%,增速同比提高6.2个百分点;其中商品住宅完成投资3010.4亿元,比上年增长18.6%,增速同比提高9.0个百分点;从全年投资进度看,房地产开发投资增速较平稳,且保持在相对稳定的区间内,一季度增长19.4%,上半年增长16.2%,前三季度增长17.7%,全年增长17.8%。与此同时,商品房销售低速增长。全省商品房销售面积5706.2万平方米,比上年增长0.5%,增速比去年降低9.8个百分点。其中,住宅销售面积5015.1万平方米,下降0.1%,增速同比回落8.7个百分点。从各季商品房销售情况看,经历了先下降,后小幅回升的态势,一季度下降4.8%,上半年增长1.1%,前三季度增长1%,全年增长0.5%。

国家行政学院公共行政教研室主任竹立家认为,京津冀一体化加快进程,必然带动河北发展,但“并不是短时能见效的”。“城市圈一定是自发的,要靠市场的力量。政策可以引导,但政策引导20年了,河北的城市圈为什么还没上去?说到底还是经济发展水平。要吸引人过去,你自己首先要具备空气、水、交通、公共基础设施等方面的优势。”竹立家表示,在北京和天津带动下,保定、唐山等城市的发展速度高于河北其他城市。但这并不表明北京、天津的人口向河北转移的速度在加快。

分析人士指出,在房地产行业持续调整与河北省楼市整顿的双重压力下,房企来自住宅开发业务的利润将持续受到挤压,企业需要根据自身业务特点和资源积累状况积极进行调整。尤其是对于多数小型房企而言,未来的市场空间会被进一步挤压,企业间的项目资源、资金资源整合加快,中小型房企的并购整合或步入实质性阶段。总体看,真正好的产品 and 靠谱楼盘仍会在市场销售中占有一定优势。

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于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,炒房等投资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心理影响。

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。

## 市场成交陷入“休眠”

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。网易房产数据中心数据显示,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,中心六区零成交。成交均价上,从去年春节期间的9423元/平方米上升至12010元/平方米,涨幅达到27%。

在北京,亚豪机构统计显示,2月北京

## 区域分化愈演愈烈

在整体交易平淡的表象下,房地产市场的区域分化态势不断加剧。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

## 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



新华社图片 制图/王力