

龙年新春, 全国楼市遭遇“严寒”

“百城价格指数”调查数据显示, 60个城市1月房价环比下跌

本报记者 曹刚

百城住宅均价连跌5个月

“百城价格指数”调查数据显示, 百城1月住宅均价为8793元/平方米, 比去年12月下跌0.18%, 连续第5个月环比下跌。其中60个城市房价环比下跌, 39个城市环比上涨, 1个城市持平。

房价环比涨幅城市中, 泰州以1.45%的涨幅领涨。环比跌幅榜中, 洛阳的跌幅最大, 为2.64%; 鄂尔多斯跌幅2.29%, 紧随其后; 赣州、张家港、连云港等13个城市跌幅为1%至2%; 汕头、湛江、株洲等45个城市跌幅不到1%。

“环比房价相对胶着的城市, 集中在中西部地区。”上海易居房地产研究院副院长杨红旭分析, 这些城市房价本就较低, 涨速相对较慢, 所以降价空间没有东部城市、一线城市大。

“百城价格指数”另一组调查数据显示, 国内10个主要一线城市1月住宅均价为15565元/平方米, 比上个月下跌0.15%。仅深圳略涨, 其余城市均环比下跌, 武汉、广州跌幅较大, 分别下跌0.34%和0.3%, 北京、南京和杭州跌幅介于0.1%至0.3%之间, 天津、上海、成都的跌幅小于0.1%。

中国指数研究院分析称, 1月恰逢元旦和春节两个假期, 是房地产市场传统淡季, 开发企业推盘热情降低。全国房价延续了去年9月以来的价格调整之势。降价项目以新开盘项目为主, 为吸引更多购房者, 新项目趁开盘之际加大优惠力度或将成为趋势。

22个城市房价跌回一年前

与去年同期相比, 百城1月住宅均价上涨1.71%, 涨幅比上月缩小了1.16%, 是自去年8月以来的最低涨幅。78个城市同比上涨, 同比下跌的则有22个城市, 比上月增加了2个。其中, 芜湖同比下跌5.68%, 宁波、重庆(主城区)、无锡等16个城市跌幅介于1%至5%之间, 另外5个城市跌幅在1%以内。从环比下降到同比下降, 国内百个重点城市中, 已有22个, 房价跌回到了去年年初的同期水平。

虽然大多数城市的房价比去年同期略微上涨, 但以北京、上海、广州、深圳等为代表的10个主要一线城市, 住宅均价却下跌了0.62%, 是自2010年6月以来首次同比下跌。其中, 同比下跌的城市数量达6个。上海跌幅最小, 为0.18%, 杭州、天津、南京和成都跌幅介于1%至3%之间, 重庆(主城区)跌幅最大, 为4.06%。另外, 北京同比上涨0.71%, 武汉、深圳、广州涨幅介于1%至3%之间。

“十个大型城市住宅均价同比首次下跌, 表明中央希望的大型城市房价理性回归正在逐步变为现实。”中国指数研究院副院长陈晟分析, 房价环比、同比下跌城市增多的趋势会保持下去, 预计可能持续到今年第二季度。

陈晟认为, 由于1月存在春节因素, 未来几个月十大城市房价同比是否还会下跌, 值得关注, 如果继续下跌, 那么楼市拐点将更明确。

调控政策上半年较难松动

去年底, 中央经济工作会议定调, 坚持楼市调控。今年1月31日, 温家宝主持国务院全体会议时提出: 巩固房地产市场调控成果, 继续严格执行并逐步完善抑制投机投资性需求的政策措施, 促进房价合理回归。

“房地产市场的短期走势主要取决于政策。”杨红旭认为, 在中央一再坚持调控政策不放松的背景下, 政策面短期内较难松动。“预计上半年房价还将保持下跌态势。一季度市场处于年内最冷状态, 二季度住宅成交量可能出现反弹, 但价格很难由跌转涨。毕竟调控政策从紧、企业资金告急、市场存货高企等因素都面临严峻考验。”

杨红旭分析, 温家宝总理的表态延续了中央经济工作会议精神, 给今年楼市走势奠定方向。“巩固房地产市场调控成果”, 说明调控效果已初步显现, 还须防范房价反弹, 仍需巩固调控成果。“抑制投机投资性需求”, 点出了当前调控重点。通过调整普通商品住宅标



往年春节过后, 房地产市场常会迎来旺季, 但龙年新春的楼市却显得格外安静, 弥漫着浓重的观望气氛。多地出现“最差成交量”, 不见开门红, 反倒面临“严寒”。去年楼市的主旋律“降温”, 延续至今。

中国指数研究院近日发布“百城价

格指数”, 2012年1月, 全国100个重点城市的住宅均价环比连续5个月下跌。同时, 京沪穗深等全国10个主要一线城市住宅均价比去年同期下跌, 这也是自2010年6月以来的首次同比下跌。今年楼市可能将延续去年下半年以来的低迷, 继续“冬意盎然”。



新民图表

制图 贺信

【焦点关注】

85%受访经济学家看“降”今年房价

国家统计局中国经济景气监测中心今年1月公布中国百名经济学家信心调查, 去年第四季度经济学家信心指数为4(取值范围在1至9), 比第三季度回落0.55点。85%的受访经济学家认为, 未来6个月全国平均房价将下降, 其中61%预期“下降10%以内”, 24%预期“下降10%以上”, 10%预期“持平”, 5%预期“上升10%以内”, 没有人预

期房价“上升10%以上”。

房地产调控政策正在对房地产市场产生较大程度影响。调查显示, 48%的经济学家认为, 我国平均房价水平“过高”, 比2011年第一季度调查结果低10个百分点; 47%认为“较高”; 另有5%认为“正常”。

伴随房价下降预期的, 是房地产销售预期下滑。调查显示, 48%的经济学家预期, 未

来6个月房地产市场销售将“小幅下降”, 28%预期“大幅下降”, 6%预期“维持不变”, 18%预期“小幅上升”, 没有经济学家预期销售“大幅上升”。

基于对房地产价格、销量、投资走势的判断, 多数经济学家认为, 房地产调控政策要保持稳定。其中, 51%的经济学家认为房地产调控政策未来6个月应“保持不变”, 8%认为应“进一步收紧”, 13%认为应“适当放松”, 28%认为应“伺机而动”。

【焦点链接】

国房景气指数“七连跌”创新低

国房景气指数, 是“全国房地产开发业综合景气指数”的简称, 综合量化反映房地产业变化趋势和变化程度, 由国家统计局在1997年研制并建立。

“限”字当头, 我国房地产行业全面“入冬”。国家统计局近日发布的数据显示, 2011年12月, 国房景气指数为98.89, 比11月回落0.98点, 连续7个月下滑, 创近28个月

以来新低。国房景气指数的下滑, 反映出全国房地产开发增速同比大幅回落。

在限贷、限购的影响下, 房地产销售增幅微弱。2011年, 全国商品房销售面积10.99亿平方米, 比上年增长4.9%, 增速比上年回落5.7个百分点。去年末, 全国商品房待售面积2.72亿平方米, 比11月末增加1763万平方米。

准、放松房贷等来保护首次置业需求。“逐步完善”, 则意味着限购、限贷等措施将会慢慢调整, 今年可能会出现一些松动。

近日, 万科、绿城、恒大等大型房企发布2011年业绩报告, 全国房企20强中有半数没完成销售目标, 企业资金压力较大。对多数房企来说, 降价是唯一的选择。杨红旭预计, 一季度新开盘的楼盘价格会出现新的降幅, 以期更贴近购房者的心理价位, 快速回笼资金。

开发商今年上半年最难熬

今年房价会不会出现较大跌幅? 中国社

会科学院数量经济与技术经济研究所所长汪同三接受人民日报记者采访时表示, 如果能实现5.3%的跌幅水平, 政府能接受, 消费者能接受, 开发商也可以接受, 是一种“和谐的回落”。

易居房地产研究院近日发布《2011-2012年度全国房地产市场研究报告》, 预计2012年上半年将延续2011年形势, 国房景气指数、房价指数、楼市成交量继续下行探底, 但在第三季度前后有望完成筑底, 随后楼市可能弱势复苏, 全年楼市将奏响“探底、筑底、复苏”的三部曲。

世联地产近日发布的研究报告显示, 2011年第四季度购房者信心指数为51.8, 比第三季度下降2.4, 下降幅度超过2011年前三个季度降幅之和。与第三季度相比, 2011年第四季度各种类型的购房者信心指数都有所下滑, 其中无房者和首次置业者的信心指数首次跌破50的临界值。而在所有购房者当中, 拥有一套住房和改善型需求的购房者信心指数下降幅度最大, 较上季度分别下降3.9和3.3, 直逼临界值。

杨红旭解释, 全国房价自去年九十月间出现拐点, 至今仍在下跌通道中。从最近公布的居民购房意愿数据看, 楼市仍将保持低迷, “预计会在今年上半年惯性下行, 下半年筑底后试探性复苏。相比2008年的急坠急升, 这次将显现出一个底部宽平的一字形。”他判断, 2012年全国楼市各项指标会比2011年差, 但仍有转机。“上半年以下跌为主, 下半年可能转为阴跌、盘整。”杨红旭认为, 今年第三季度将是一个重要的时间窗口。“对房地产开发企业, 今年上半年最难熬; 对购房人, 较好的购房时机不再遥远。”