

担心房价“天天向上”,准购房者再度恐慌。专家否定楼市“脱缰”可能——

“房价暴涨没有实现基础”

□地产评论员 洪潇

过了个大年,房价又“涨”了。春节七天,上海楼市的成交均价较去年增长了四成有余。易居 & 佑威联合研究中心监控数据显示,去年12月商品住宅均价为21943元/平方米,今年1月则攀升到23070元/平方米,而截至发稿时,2月的均价已站上了24174元/平方米的高点。楼市又要回到日日攀高的疯狂时代吗?

外企工作的范小姐来沪四年,不着急结婚的她春节回家跟父母借了买房钱。“房价一直喊涨,同事和家人都劝我赶紧买,年前看好了一套,说好过完年付首付,售楼员告诉我年后还有得涨。”

春节假期过后第三天,《新民楼市》在几个楼盘的售楼处已经看到不少市民前来洽谈。嘉定某楼盘售楼员介绍说,短短几天接待的购房者已快恢复到节前水平了,其中不少确有购买意向。

像范小姐这样受涨价预期刺激,决定立即买房的案例并非个别。实际上,掺杂有恐慌情绪在内的购房行为从去年楼市翘尾时便已出现。春节期间成交均价数字的大幅上扬,让购房者更加恐慌。

均价数字被误读

去年底楼市翘尾,价格随成交量一路上涨。这一段时间,宝山、嘉定等刚需供应集中区域,竞争激烈,价格变化小;改善性中高端上市成交变活跃。“中高端项目集中入市,短期内会导致上海市商品住宅成交均价结构性上涨。”德佑地产研究总监陆骑麟称。

从上周上海新建住宅成交数据可以看出,升级改善购买占新建商品住宅购房者中绝对比例,春节上海市成交面积排名前十的楼盘中有4个均价在35000元/平方米以上。

佑威机构执行董事黄志坚表示,均价的明显上升主因是中高端成交的比重较前期明显上升,其次才是部分低端刚需产品的涨价因素。

搜狐数据监控中心统计,春节全市有项目签约的11个区县中,



2013年2月18日上午10点,普陀区房屋交易中心里已经有不少前来办理购房手续的市民在排队。大厅中央的叫号屏幕不停闪烁着,每个窗口前都有一家三、四口人在办理业务。假期后前2天上海市共成交380套房屋,总签约面积为3.3万平方米。

浦东、杨浦、闵行、长宁、普陀5个区以中高端房源为市场主体,成交均价在3万元/平方米以上,从而带动全市均价较往年出现大幅反弹,仅比2010年同期略低。

宝华地产总经理杨健称,随着经济增长平稳,调控2年后市场逐渐消化,同比2011年时的低谷,成交量爆发,价格增长是正常的。购房者应当科学分析房价,全面考虑各个区域不同类型产品的实际状况。去年下半年中高端市场成交变活跃,该类产品价格起点高是导致均价上升的重要原因。

推盘高峰平价为主

据业内人士观察,继春节零开盘后,2月底3月初将迎来供应量的集体回升。

杨健透露,业内3月将出现推盘小高峰,很多房企准备抓紧下个月大力推盘。

上海搜房数据监控中心统计,春节后预计将有13个住宅项目集中入市,2月底纯新盘开盘量上升显著。

从开发商定价角度来讲,当前小幅优惠小幅促销的“平价”策略成为市场主流和趋势,今年上半年仍然会保持这样的趋势

笔者连线了部分3月份将推新盘的售楼处,结果调查的10个楼盘基本都没有涨价,其中几个节

前搞活动的楼盘还将一直有优惠政策。

位于前滩的某楼盘去年12月底开盘,3月将推出剩下50套房。楼盘负责人告诉《新民楼市》,尽管目前价格比开盘时高,但3月基本不会涨,同时1月底开始的优惠活动也将继续下去。

对于不希望出现价格暴涨,开发商解释说,一方面是害怕调控加码;另一方面会打击到市场后期的发展,企业未来新项目再建会更难。

一家新进上海的开发商,4月将在嘉定推出首个项目。项目负责人对《新民楼市》表示,他们的利润期待值在15%-20%左右,保持每年2%-5%的增利即可。

同策咨询研究中心总监张宏伟认为,在以坚持调控为主线的市场背景下,开发商单纯靠涨价很难大幅提高利润。在2013年开发企业还应延续“以价换量”的方式,根据不同阶段里政策的变化,走一步看一步。“回笼”资金再拿地,以“换仓”谋求下一轮市场的发展机会,才能争取利润最大化。

未来房价小幅上涨

多数受访业内人士都否定了房价暴涨的可能。

易居地产研究院发展所所长李战军指出,未来一年里,不同城

市、企业、项目将出现冰火两重天景象。其中一二线城市交易量持续回暖,“暴涨论”最贴近的可能是个别一线城市的部分优势区域,其房价或出现较大增长,但不超过20%-40%,仍然不算暴涨。

中原物业顾问有限公司研究总监宋会雍称,在资金面和产品供求限制等因素影响下,房价难以大幅走高。虽然市场成交回暖,但大部分企业整体资金链仍然紧张,大幅调价的底气不足。

而市场持续回暖,刚性需求持续释放,改善型需求活跃入市仍可能推动房价有限上涨。

近日多家研究机构均发布报告预测2013年房价将上涨7-10%。易居研究员称,近3年来全国房价增长都与GDP增长速度相符,十二五期间预期GDP增长速度7.5%,结合历年房价涨跌幅度,今年房价上升10%以内不算过高。

张宏伟认为,在市场回暖大趋势下,房价不可能重回大幅降价的市场环境。2013年“自住+改善”两股市场力量将共同助推整个市场基本面好转。进一步影响未来房价向小幅上涨的道路迈进。

李战军表示,“调控是‘坚持’而非‘加强’,购房者不要一味等待更严厉的手段打压房价;上半年市场向好,价格正常上升不可逆转。”

三月,关于房价的争论甚嚣尘上,专家大腕的争论几乎成了每日一例会。事实上,不管是数据还是感受,从2012年到今天,房价确实在不温不火的上涨。但涨还是不涨,小涨还是暴涨,这是两个不同的问题。

房价是涨还是跌?

■华远地产董事长任志强:

3月房价一定会暴涨。我是根据投资增长的下降和土地供应情况得出的结论。现有的库存在3月份以前基本上消化得差不多了,而新的供应没有看到,下一轮房价上涨将很快出现。

■经济学家茅于軾:

中国经济增速放缓,GDP在往下掉,挤掉房地产泡沫的话,“房价降50%都不止”。眼看房价要掉了,落价的东西买它干嘛?

最终受益者是谁?

■全国房地产经理人联盟副秘书长陈宝存:

房价翻番,收入翻番,最大的受益者是购房已经还房贷的所谓房奴,压力减一半。

■华远地产董事长任志强:

房地产一定是经济支柱,在地方财政收入中,房地产税收占17%-20%左右,土地收入在财政收入中的占比更高。

■北京市副市长陈刚:

“不要被开发商‘忽悠’了”“老百姓不要被开发商制造的气氛改变预期。”

相关链接:国务院20日召开常务会议,研究部署继续做好房地产市场调控工作。会议确定,坚决抑制投机投资性购房,严格执行商品住房限购措施,扩大个人住房房产税改革试点范围,进一步完善住房供应体系。

调控早观察

调控加码风声正紧

风声1 二套房贷首付七成

春节前网上传出“一线城市将停贷二套房”的传言;本月19日,又有微博称,“调控待选方案有2种,“二套房七成首付+贷款利率为基准利率的1.3倍(原为1.1倍)。”

※反应:信贷收紧消息传出,地产股集体重挫。由之后各方对国内一线城市的调查和从各银行的信贷部情况了解,目前房贷政策和春节前相比没有明显变化,银行未接到关于二套房贷调整通知。

风声2 商品房批准预售放缓

在调控加严呼声纷指购房方的同时,有媒体报道称有关部门将针对供应方加强交易环境的管控。上半年一线城市可能放缓新房预售证的审批节奏并减少审批的房屋套数。

※反应:上海市住房保障和房屋管理局明确否定了这一说法。开发企业方面同时表示,在申请项目预售证的时,也并未听说申请时间会延长。

风声3 多地收紧公积金政策

部分二三线城市近期传出收紧公积金政策。江苏昆山、浙江金华以及广东东莞等城市先后发布了下调住房公积金贷款政策的通知,虽然消息目前不涉及一线城市,但是不排除后期一线城市会加入收紧公积金的行列。

※反应:上海市公积金管理中心相关负责人表示,上海暂时还没有改变公积金贷款政策的计划。目前并无部门证实各地收紧公积金政策与调控加码之间有直接关系。

业内点评

虽然整体楼市逐步回升,但依然在可控范围内,短期市场相对稳定,如房价涨幅过快,不排除政府加强调控的可能。目前来看,后市如出台政策干预,针对信贷方面的可能性依然存在。而如批准预售放缓,供应量的急剧减少,在预期房价上涨的情况下,恐引发购房者恐慌性抢购,造成适得其反的效果。所以批准预售放缓的可能性很小。

——德佑地产研究主任陆骑麟